neòpolis

ESTUDI SOBRE LA DEMANDA D'HABITATGES DE PRIMERA RESIDÈNCIA A PORQUERES

GIRONA 2017

Diputació de Girona

Continguts

Introducció 3

Anàlisi demogràfica. Projeccions de població i de llars 4

La demanda d'habitatge protegit 7

L'oferta d'habitatge en el mercat lliure 11

Característiques del parc d'habitatges 15

Tres temàtiques, tres enquestes específiques 19

E1. Enquesta al conjunt de les llars 19

E2. Enquesta a les persones joves 23

E3. Enquesta als agents del mercat immobiliari 33

Conclusions 42

Annex I. Components del creixement demogràfic a Porqueres. 2004-2015 44

Annex II. Punts de subministrament d'aigua amb un consum inferior a 5 metres cúbics anuals a Porqueres. 2016 45

Annex III. Habitatges donats d'alta en el Registre d'habitatges buits i d'habitatges ocupats sense títol habilitant a Porqueres. 2016 47

Annex IV. Parcel·les cadastrals on hi ha habitatges amb qualitats de construcció compreses entre 7 i 9 a Porqueres. 2016 48

Introducció

La finalitat principal d'aquest estudi és, fonamentalment, identificar el volum i la tipologia de la demanda d'habitatges de primera residència a Porqueres, entesa com aquella que respon a les necessitats derivades de la creació de noves llars (principalment la població jove) i/o la millora de les condicions d'allotjament (per l'estat de l'habitatge, els canvis en l'estructura familiar o la mobilitat obligada per raó de feina).

Metodològicament, l'estudi s'ha desenvolupat en dues fases diferenciades però diacròniques en el temps:

- **Fase 1 - Anàlisi quantitativa**. Explotació de les dades estadístiques disponibles per tal d'obtenir una fotografia quantitativa que ha permès establir una projecció de les noves llars que es poden preveure en un futur a mig i llarg termini, identificar l'estat de conservació actual del parc d'habitatges, obtenir dades sobre l'emancipació juvenil, l'accessibilitat econòmica al mercat lliure i l'accessibilitat física de la gent gran.
- **Fase 2 - Anàlisi qualitativa**. En aquesta segona fase, s'inicià una recerca més qualitativa que permeté, no sols contextualitzar i matisar les xifres obtingudes a la fase anterior, sinó també identificar els col·lectius que cerquen habitatge, la conjuntura del mercat, els problemes particulars d'exclusió social residencial, i les perspectives de futur més immediates pel que fa al sector i la urgència de les necessitats residencials.

Abans d'encetar l'exposició dels resultats, des de Neòpolis volem agrair la bona disposició de l'Ajuntament de Porqueres per tirar endavant aquest estudi, ja que en tot moment sempre ha estat obert a un diàleg molt fluid i, com a actor institucional, s'ha mogut ben diligentment per sol·licitar informació externa a altres administracions.

Anàlisi demogràfica. Projeccions de població i de llars

Un primer component que configura les polítiques d'habitatge és la determinació de les necessitats d'habitatge (de primera residència) derivades de la creació, dissolució o separació de noves llars a curt i mitjà termini. A escala local, aquesta tasca no és gens senzilla, ja que comporta tenir en compte diversos elements demogràfics que sobrepassen el mer àmbit municipal. Tanmateix, l'Institut d'Estadística de Catalunya (IDESCAT) publicà fa un parell d'anys un document de treball[1] on recomana la metodologia que cal seguir per tal d'establir projeccions de població (el nombre d'habitants) a nivell municipal que siguin coherents amb les que el propi IDESCAT realitza a escala comarcal (2013-2026). Els resultats d'aquestes projeccions municipals es poden transformar en llars (habitatges) aplicant els mateixos criteris que l'IDESCAT empra pel conjunt de Catalunya[2] i, d'aquesta manera, obtenir una primera aproximació dels habitatges que haurien d'ésser ocupats durant el període considerat o, si més no, de les noves necessitats residencials que es generarien, independentment de quin sigui el tipus d'ocupació efectiu de l'habitatge.

Així doncs, el primer pas que cal realitzar per identificar el volum de noves necessitats d'habitatge a Porqueres és definir uns escenaris sobre l'evolució de la població i les llars. Fixant com a horitzó temporal el 2026, gairebé d'aquí a una dècada, s'obtenen els resultats que se sintetitzen en el següent diagrama:

TAULA 1. PROJECCIONS DE POBLACIÓ I LLARS A PORQUERES. 2016-2026

Punt de partida

Població 01/01/2015: 4.521
Llars 2011: 1.561
Persones per llar: 2,9

Escenari mitjà població + Escenari alt llars	Escenari mitjà població + Escenari tendencial llars	Escenari alt població + Escenari alt llars	Escenari alt població + Escenari tendencial llars
Població 01/01/2026: 4.684 **Llars 2016: 1.735**	**Població 01/01/2026: 4.684** **Llars 2016: 1.673**	**Població 01/01/2026: 4.700** **Llars 2016: 1.741**	**Població 01/01/2026: 4.700** **Llars 2016: 1.679**

Font: elaboració pròpia a partir de les dades de l'IDESCAT.

Ras i curt, dels 4.521 habitants que constaven en el padró a 1 de gener de 2015, Porqueres podria arribar al 2026 als 4.684 habitants segons un escenari mitjà i als 4.700 habitants segons un escenari alt, és a dir, podria experimentar un increment comprès entre el 3,6% i el 4,0%[3]. Per bé que l'IDESCAT

[1] IDESCAT. *Obtenció de projeccions de població municipals a partir de les projeccions de població comarcals (base 2013)*. Barcelona: IDESCAT, 2015.
[2] IDESCAT. *Projeccions de llars de Catalunya 2010-2021*. Barcelona: IDESCAT, 2011.
[3] En el marc de les projeccions demogràfiques, no es poden diferenciar els components específics que més incidiran en aquesta evolució a nivell municipal. Ara bé, pel conjunt de la comarca del Pla de l'Estany, l'IDESCAT sempre preveu, indistintament de l'escenari, una major repercussió del creixement migratori. En el cas específic de Porqueres, mentre que el saldos migratoris interns (fins i tot dins la comarca) han mantingut una pauta força

estableix tres escenaris possibles (baix, mitjà i alt), s'ha descartat d'entrada l'escenari baix perquè, ja a l'any 2015, oferia pel conjunt de la comarca força menys habitants dels que realment té. De fet, cap dels tres escenaris encertà la xifra d'habitants pel 2015, però s'han mantingut l'escenari mitjà i alt per disposar d'un ventall més ampli d'alternatives. La diferència entre aquests dos darrers escenaris rau, fonamentalment, en què a l'escenari alt "es combinen fecunditat alta i esperança de vida alta amb migració alta (amb la resta d'Espanya i amb l'estranger). Aquest escenari reflecteix la població que resultaria si els fluxos migratoris exteriors fossin persistentment alts i els nivells de fecunditat augmentessin substantivament respecte als actuals (...) En termes d'estructura, aquest és l'escenari menys envellit dels tres considerats". En canvi, l'escenari mitjà, "suposa una combinació de fecunditat mitjana, esperança de vida mitjana i migració mitjana (amb la resta d'Espanya i amb l'estranger)"[4].

Ara bé, en nombre de llars aquestes projeccions comporten un augment més intens ja que, en les dues possibilitats que ofereix l'IDESCAT[5] sobre l'evolució de llars, sempre es produeix una disminució més o menys intensa depenent de la reducció del nombre de persones per llar. Això significa que, en el cas hipotètic de mantenir els mateixos volums de població, fins i tot es generarien més llars en el còmput global tan sols pel fet que les llars s'empetiteixen. Aplicant aquests mateixos criteris a Porqueres i allargant les hipòtesis de treball de l'IDESCAT cinc anys més, s'obtindria una xifra plausible de llars pel 2026 d'entre 1.673 i 1.741, la qual cosa representaria una **mitjana anual de noves llars d'entre 10 i 16.** Segons el Cens de Població i Habitatges de 2011, el nombre de llars a Porqueres era de 1.561.

Tanmateix, hi ha un element "intern" a l'estructura demogràfica que modela qualsevol exercici d'establir escenaris de futur pel que fa a l'evolució de la població. Es tracta de l'**emancipació residencial de les persones joves**, és a dir, de la seva capacitat per poder establir-se en un habitatge independent de la seva llar d'origen. En aquest sentit, res fa pensar que Porqueres es trobi en una situació molt distinta a la del conjunt de Catalunya (Gràfic 1): el 24,8% de les persones d'entre 16 i 29 anys de Porqueres no compartien, l'any 2011, habitatge amb els seus pares i/o mares i, entre els 30 i 34 anys, aquesta mateixa proporció se situava vora el 80%. Les diferències amb Catalunya, doncs, són mínimes, per bé que informes més recents[6] revelen que, des de 2011, l'emancipació residencial de les persones joves a Catalunya ha anat disminuint. Per a Porqueres específicament, però, no es poden extreure xifres comparables.

---

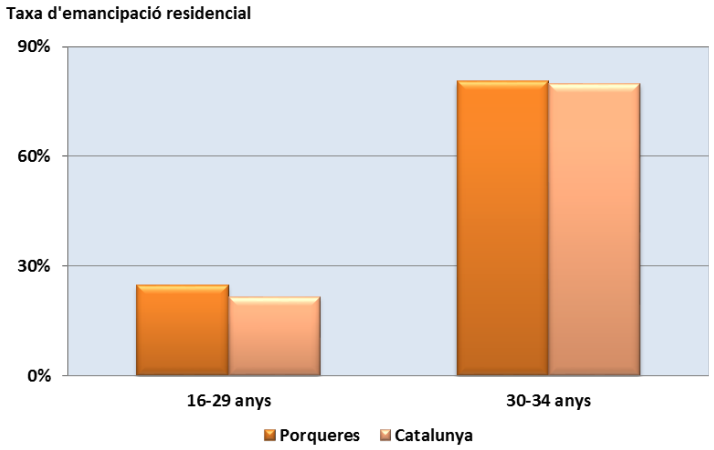
erràtica durant els darrers anys, el creixement natural (la diferència entre naixements i defuncions) ha estat clarament positiu entre 2006 i 2013. Pel que fa a les migracions externes, des de 2008 han estat molt minses, llevat de l'any 2014, amb un saldo net de 14 persones (Annex I).

[4] IDESCAT. *Obtenció de projeccions de població municipals a partir de les projeccions de població comarcals (base 2013).* Barcelona: IDESCAT, 2015, p. 11.

[5] Un escenari alt, que manté constants les taxes de persones de referència de l'any 2007, i un escenari baix que les fa disminuir, especialment per l'endarreriment en l'edat d'emancipació dels joves.
La persona de referència és aquella, que dins d'una llar, té 18 anys o més i reuneix els següents requisits: si no hi ha nucli a la llar, és la persona de més edat; si existeix un sol nucli, és el pare/cònjuge en el cas d'un nucli amb parella o el pare o la mare en cas d'un nucli sense parella (monoparental); si hi ha dos nuclis o més i són monoparentals, el progenitor del nucli monoparental de més edat; si hi ha un o diversos nuclis monoparentals i una parella, l'home de la parella; i, finalment, si tots els nuclis són parella o hi ha dues parelles i un o diversos nuclis monoparentals, és l'home de més edat de tots els nuclis amb parella.
Font: IDESCAT. *Projeccions de llars de Catalunya 2010-2021*. Barcelona: IDESCAT, 2011, p.8.

[6] CONSELL DE LA JOVENTUT D'ESPANYA. *Observatorio de Emancipación del Consejo de la Juventud de España.* Madrid, 2016. <http://www.cje.org/es/publicaciones/novedades/observatorio-emancipacion-primer-semestre-2016/> [consulta realitzada el 23 de febrer de 2017].

GRÀFIC 1. TAXA D'EMANCIPACIÓ RESIDENCIAL DE LES PERSONES JOVES A PORQUERES I CATALUNYA. 2011



Font: elaboració pròpia a partir de les dades de l'*Observatori d'Emancipació* del Consell de la Joventut d'Espanya i de les microdades del Cens de Població i Habitatges de l'Institut Nacional d'Estadística.

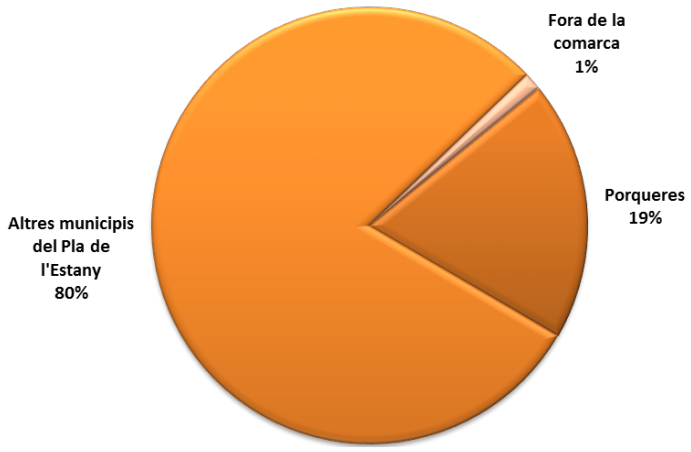
La demanda d'habitatge protegit

Les projeccions de població i llars constitueixen un primer element que serveix per a determinar les necessitats d'habitatges, encara que no és pas l'únic. Cal considerar, alhora, que en el punt de partida de les projeccions ja existeixen molt probablement necessitats d'habitatge que no estan satisfetes i que no sempre estaran contemplades en la mera aritmètica demogràfica. Algunes d'elles són les que recull el registre, en vigor des de l'any 2009, a partir del Decret 106/2009 de 19 de maig de la Generalitat de Catalunya. El principal avantatge d'aquest registre és que està integrat per sol·licituds reals i identificables de persones que cerquen un habitatge de primera residència i que gaudeixen del nivell d'ingressos establert pels plans d'habitatge.

Feta la petició a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, l'Ajuntament de Porqueres obtingué, a 30 de setembre de 2016, una petita explotació de les sol·licituds que figuren com a "inscrites" en el Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial a Porqueres. Es consideren com a "inscrites" aquelles sol·licituds que reuneixen els requisits per accedir a un habitatge protegit, que no han caducat, ni han desistit, ni han estat donades de baixa i que, per tant, podrien entrar en qualsevol moment en un procés d'adjudicació.

L'explotació del Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial es pot dur a terme des de dues vessants complementàries: la primera, contemplant les sol·licituds de les persones empadronades actualment a Porqueres i, la segona, ampliant l'òptica a totes aquelles persones que, en el moment de formalitzar la sol·licitud, van triar Porqueres com a destinació entre les tres opcions possibles que es permeten, independentment del municipi on viuen. Per bé que la informació rebuda per part de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya no especifica quin dels dos criteris s'ha emprat, es pot deduir que s'ha optat pel segon. La raó és que quan es destria el municipi d'empadronament de les **78 sol·licituds d'habitatges amb protecció oficial** vigents a Porqueres (Gràfic 2), s'obté que la majoria, el 80%, les han formulades persones d'altres municipis de la comarca i tan sols el 19% persones actualment residents a la vila. Aquesta desproporció sembla confirmar dues hipòtesis inicials: la primera, que les dinàmiques residencials de Porqueres sobrepassen el mer àmbit municipal; i, la segona, que la proximitat física amb Banyoles, la capital i que aglutina més del 60% de la població de la comarca, condiciona qualsevol estratègia que s'adopti a nivell individual o institucional en aquest àmbit. Sigui com sigui, no resulta cap disbarat corroborar que **actualment hi ha 15 persones empadronades a Porqueres que, de manera explícita, cerquen un habitatge protegit** dins el municipi.

GRÀFIC 2. MUNICIPI D'EMPADRONAMENT DE LES PERSONES QUE SOL·LICITEN UN HABITATGE AMB PROTECCIÓ OFICIAL A PORQUERES. 2016



Font: elaboració pròpia a partir de les dades de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

Considerant la totalitat de les 78 sol·licituds inscrites en el Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial, és possible traçar quatre pinzellades útils per identificar-ne el perfil (Taula 2):

- Les persones joves (menors de 35 anys) no constitueixen el gruix de la demanda d'habitatge protegit, sinó les **persones d'entre 35 i 64 anys** (60,3% del total), la qual cosa fa pensar que no es tracta estrictament d'"un primer habitatge", sinó d'una millora de l'habitatge actual en règim de lloguer[7] .
- La meitat de les sol·licituds corresponen a **llars unipersonals**. Atès el menor pes que tenen aquestes llars en el conjunt de la població de Porqueres (menys del 10%, segons el Cens de Població i Habitatges de 2011), podria avançar-se que aquesta variable molt sovint només recull, a la pràctica, el nombre de titulars o persones adultes que desitgen participar en un procés d'adjudicació d'habitatge protegit.
- El **nivell mitjà d'ingressos** del conjunt de les unitats de convivència que sol·liciten un habitatge protegit a Porqueres se situa en els **10.688,86 euros anuals**. Això significa que, bo i acceptant la premissa que no pot dedicar-se més del 30% dels ingressos disponible al pagament del lloguer o de la quota hipotecària, les persones sol·licitants d'habitatges protegits a Porqueres poden

[7] Llevat de comptades excepcions, els plans d'habitatge només permeten accedir a un habitatge protegit si no s'és titular d'un habitatge en règim de propietat. Segons la normativa que regeix el Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial, una persona no "disposa" d'habitatge i pot formalitzar una sol·licitud quan:

- "No es té habitatge en propietat, amb dret de superfície o usdefruit.
- Si, tot i tenir habitatge en propietat, amb dret de superfície o usdefruit, el seu valor no és superior al 40% del preu de l'habitatge que es vol adquirir. Aquest valor es determinarà d'acord amb la normativa de l'impost sobre transmissions patrimonials.
- Aquest valor s'elevarà fins al 60%, en els següents supòsits: persones de més de 65 anys, dones víctimes de violència de gènere, víctimes de terrorisme, famílies nombroses, famílies monoparentals amb fills, persones dependents, o amb discapacitat oficialment reconeguda, i les famílies que les tinguin al seu càrrec i persones separades o divorciades al corrent del pagament de les pensions per aliments i compensatòries, si s'escau".

Font: <http://www.registresolicitants.cat/registre/paginas/pagina.jsp?idPagina=11#circexc>
[consulta realitzada el 23 de febrer de 2017].

assumir, com a màxim, un **import mensual màxim de 267,22 euros**. Tanmateix, un 17,9% disposa de menys de 2.000 euros i, segurament, ni podria accedir a un habitatge protegit "convencional".

- Pel que fa a la tinença de l'habitatge, el **lloguer** és l'opció hegemònica: el 97,4% de les sol·licituds acceptarien un habitatge de lloguer i un 15,4% un habitatge de propietat. Els dos percentatges sumen més del 100% atès que es tracta d'opcions no excloents. De la mateixa manera, hi ha 32 sol·licituds que assenyalen el lloguer amb opció a compra com una modalitat possible, unes altres 27 els lloguers específics per a gent jove i 37 més habitatges de lloguer de segona mà.

TAULA 2. CARACTERÍSTIQUES DE LES SOL·LICITUDS INSCRITES EN EL REGISTRE DE SOL·LICITANTS D'HABITATGES AMB PROTECCIÓ OFICIAL DE PORQUERES. 2016

EDAT DE LES PERSONES SOL·LICITANTS		
	Nº sol·licituds	%/total
Menys de 35	25	32,1%
De 35 a 64	47	60,3%
65 o més	6	7,7%
Mitjana	*42,4*	

Font: elaboració pròpia a partir de les dades de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

NOMBRE DE MEMBRES DE LA UNITAT DE CONVIVÈNCIA		
	Nº sol·licituds	%/total
Una	39	50,0%
Dues	17	21,8%
Tres	10	12,8%
Quatre o més	12	15,4%
Mitjana	*2,0*	

Font: elaboració pròpia a partir de les dades de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

INGRESSOS ANUALS DE LA UNITAT DE CONVIVÈNCIA		
	Nº sol·licituds	%/total
Menys de 2.000	14	17,9%
Entre 2.000 i 4.999	6	7,7%
Entre 5.000 i 9.999	16	20,5%
Entre 10.000 i 14.999	26	33,3%
Entre 15.000 i 19.999	7	9,0%
20.000 o més	9	11,5%
Mitjana	*10.688,86*	

Font: elaboració pròpia a partir de les dades de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

RÈGIM DE TINENÇA SOL·LICITAT*			
		Nº sol·licituds	%/total*
Compra		12	15,4%
Lloguer		76	97,4%
Programes de lloguer específics	Lloguer amb opció de compra	32	41,0%
	Lloguer jove	27	34,6%
	Lloguer gent gran	11	14,1%
	Lloguer habitatge usat	37	47,4%

* Opcions no excloents.

Font: elaboració pròpia a partir de les dades de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

L'oferta d'habitatge en el mercat lliure

Fins ara s'ha examinat una de les dues vessants que intervenen en el mercat de l'habitatge, les necessitats residencials previstes segons les projeccions demogràfiques i la demanda explícita i quantificable d'habitatges protegits. L'altre *partenaire* és l'oferta existent en el mercat i, tots dos elements, oferta i demanda, interactuen en el context específic que prefigura l'estructura del teixit residencial.

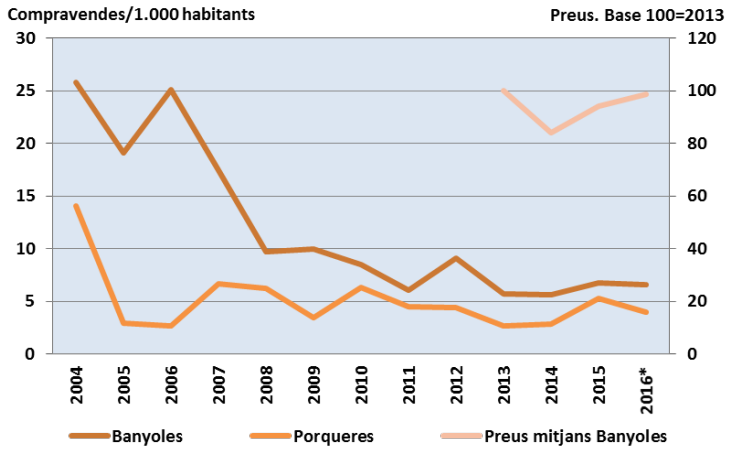
Començant per l'**oferta**, és a dir, les característiques dels habitatges que, en un moment concret, estan disponibles en el mercat, convé establir una diferenciació bàsica entre el lloguer i la venda. Aquesta distinció resulta encara molt més pertinent a Porqueres, en la mesura que, ateses les limitacions actuals en la informació disponible, no existeix cap font fidedigna sobre la quantitat i els preus de venda dels habitatges i, en el cas de lloguer, l'única referència són les fiances dipositades a l'INCASÒL. Així doncs, qualsevol afirmació sobre l'oferta d'habitatges a Porqueres és necessàriament parcial a nivell estadístic, però sí que, com a mínim, es poden definir alguns trets inicials:

- Acceptant l'existència d'una relació intrínseca entre el mercat immobiliari de Porqueres i Banyoles (més endavant es podrà comprovar que, fins a cert punt, és complementària pel que fa a les tipologies edificatòries), hom pot fixar l'atenció en l'**evolució recent dels preus de l'habitatge** a Banyoles[8]. A partir de les compravendes d'habitatges inscrites en el Registre de la Propietat[9], es palesa que a Banyoles s'està produint un increment de preus des de 2015. El preu mitjà per metre quadrat construït s'apujà un 12,1% entre 2014 i 2015 i un 4,6% entre 2015 i el tercer trimestre de 2016, de tal manera que, ara per ara, han assolit un nivell de preus similar al que tenien l'any 2013 (Gràfic 3). De la mateixa manera, també es pot comprovar que, tant en els períodes de màxima expansió del mercat immobiliari com en els períodes de recessió, Porqueres ha mantingut unes pautes molt més suaus que no pas les de Banyoles en relació al total de transmissions d'habitatges.

[8] Tot realitzant una consulta, com a usuari extern, a portals immobiliaris com Idealista o Habitaclia s'ha comprovat que, de mitjana, els preus dels habitatges en oferta (sense discriminar per superfície o tipologia), són lleugerament superiors als de Banyoles.

[9] Informació que, trimestralment, publica la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana pels municipis de més de 5.000 habitants i des de 2013. <http://habitatge.gencat.cat/ca/dades/estadistiques_publicacions/indicadors_estadistiques/estadistiques_de_construccio_i_mercat_immobiliari/estadistica-de-les-compravendes/compravendes-dhabitatges-registrades-i-el-preu-de-venda/> [consulta realitzada el 23 de febrer de 2017].

GRÀFIC 3. EVOLUCIÓ COMPARADA DE LES COMPRAVENDES D'HABITATGES A PORQUERES I BANYOLES I DELS PREUS MITJANS DE VENDA DELS HABITATGES A BANYOLES. 2004-2016*



*Fins el segon trimestre de 2016.

Font: elaboració pròpia a partir de les dades del Departament de Governació, Administracions Públiques i Habitatge, el Ministeri de Foment i l'Institut d'Estadística de Catalunya.

- En el cas del **lloguer**, la situació és parcialment similar a la de la compravenda: en termes de magnituds relatives (per cada 1.000 habitants), Banyoles presenta uns ritmes d'activitat molt superiors als de Porqueres: envers els 6-7 contractes de lloguer signats per cada 1.000 habitants a Porqueres durant els quatre darrers anys (una mitjana de 30 contractes anuals), Banyoles mai han baixat dels 20 contractes per cada 1.000 habitants. I no solament a Porqueres hi ha menys moviment en el subsector del lloguer sinó que, a més, els preus són superiors als de Banyoles. Per exemple, la mitjana de les rendes dels nous contractes de lloguer a Porqueres ha estat de 434,16 euros/mes l'any 2016[10] i, a Banyoles, de 427,38 euros/mes (Taula 3).

- En termes d'**accessibilitat econòmica**, és a dir, comparant l'import mensual que implicaria adquirir un habitatge lliure en règim de propietat (estipulant els preus mitjans de Banyoles i les condicions financeres imperants el 2016[11]) i la mensualitat d'un lloguer a Porqueres, avui en dia resulten dues operacions que, en termes financers, inicialment comporten notables diferències: en contraposició als 434,16 euros mensuals d'un lloguer estàndard, la primera quota d'un préstec hipotecari per a un habitatge a lliure a Porqueres s'apujaria fins els 521,72 euros. Bo i adoptant el principi genèric segons el qual consagrar més del 30% dels ingressos

[10] Fins el tercer trimestre.

[11] En aquest exercici teòric s'ha considerat un préstec hipotecari pel 80% de preu de venda de l'habitatge (estimat a partir del preu mitjà de Banyoles i la superfície dels habitatges principals de Porqueres segons el Cens), amb un període d'amortització de 23 anys i un tipus d'interès inicial de l'1,9%.
En aquests càlculs sobre el cost hipotecari s'assumeix que, prèviament a la formalització del préstec, cal disposar d'un 30% del preu de venda addicional per assumir l'entrada inicial i totes les despeses que comporta l'operació (taxacions, gestoria, impostos...).
Font: Cens de Població i Habitatges de 2011, Banc d'Espanya, Col·legi de Registradors de la Propietat, mercantils i Béns Mobles, i Departament de Governació, Administracions Públiques i Habitatge.

nets al pagament de l'habitatge suposaria contreure un fort risc de sobreendeutament, per assumir sense entrebancs aquests imports **caldria gaudir d'una renda mínima equivalent a 1.445,00 i 1.740,00 euros mensuals pel que fa al lloguer i la venda, respectivament**. Així d'entrada, es tracta d'un llindar d'ingressos que supera àmpliament al dels sol·licitants d'habitatges amb protecció oficial de Porqueres (Taula 4) i, com es podrà comprovar més endavant, també al de la població jove i part dels demandants d'habitatge que atenen els agents immobiliaris.

TAULA 3. CONTRACTES DE LLOGUER I PREUS DE LLOGUER DELS HABITATGES A PORQUERES I BANYOLES. 2008-2016

	PORQUERES			BANYOLES		
	Contractes	Contractes per 1.000 habitants	Lloguer mitjà mensual	Contractes	Contractes per 1.000 habitants	Lloguer mitjà mensual
2008	9	2,1		126	7,0	568,66
2009	16	3,7		156	8,5	532,90
2010	35	8,0		265	14,1	487,18
2011	26	5,9		327	17,1	460,48
2012	41	9,1		385	19,9	418,05
2013	33	7,3		426	22,3	391,67
2014	29	6,4		435	22,5	388,81
2015	29	6,4	453,86	431	22,3	408,55
2016 (3T)	27	7,9	434,16	294	20,4	427,38

Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASÒL.

TAULA 4. IMPORT COMPARAT ENTRE LA COMPRA I EL LLOGUER D'UN HABITATGE LLIURE A PORQUERES. 2016

	IMPORT MENSUAL	INGRESSOS MENSUALS MÍNIMS NECESSARIS*
Compra	521,72 €	1.740,00 €
Lloguer	434,16 €	1.445,00 €

*Ingressos mínims necessaris per tal que l'import inicial d'una hipoteca per un habitatge de propietat o la mensualitat d'un lloguer no excedeixi del 30% de la renda disponible.

Font: elaboració pròpia a partir de les dades del Cens de Població i Habitatges de 2001, el Banc d'Espanya, el Col·legi de Registradors de la Propietat, mercantils i Béns Mobles, i el Departament de Governació, Administracions Públiques i Habitatge.

Una darrera giravolta a la temptativa de contrastar els preus del mercat immobiliari amb les rendes familiars, més complicat encara quan no hi ha prou base estadística com per dur-la a terme, consisteix en oposar aquests "preus mitjans" del mercat de l'habitatge amb l'estructura de les rendes que es

desprèn de l'*Estadística dels Declarants de l'IRPF per municipis*[12] que, des de fa dos anys, ha començat a publicar l'Agència Tributària. Abans de res, cal comentar que el nivell de renda de les llars de Porqueres sembla no divergir en excés de la de Banyoles o el conjunt de la província de Girona. El següent pas, més agosarat encara, consisteix en aplicar la distribució de les declaracions de la renda segons la seva base imposable i comparar-la amb l'import del lloguer i d'una quota hipotecària estàndard. Els resultats són esfereïdors (Taula 5): l'any 2016, quan els tipus d'interès es mantenen sota mínims històrics i el preu dels habitatges estan molt allunyats dels valors màxims que assoliren en plena bombolla immobiliària, tan sols el 45,0% de les persones amb les rendes més elevades de Porqueres podrien llogar un habitatge lliure; per la seva banda, l'adquisició quedaria restringida al 19,6% de la població més adinerada. Per a la resta, qualsevol de les dos opcions els hi suposaria haver d'assumir un esforç econòmic que superaria el 30% dels seus ingressos, límit per damunt el qual es considera poc viable poder assegurar el pagament regular de les despeses de l'habitatge. Molt probablement aquestes xifres serien un xic més pronunciades tenint en compte que la base emprada per estimar la distribució de la renda, les declaracions de l'IRPF, obvia a totes aquelles persones que no estan obligades a presentar-la perquè gaudeixen d'un baix nivell de renda. Si, a més, hi afegim que la població que ha d'accedir per primera vegada al mercat de l'habitatge (per exemple, els i les joves) comparativament tenen, molt sovint, una renda inferior a la de la resta, l'exclusió del mercat de l'habitatge està més que servida.

TAULA 5. COST D'ACCÉS AL MERCAT LLIURE DE L'HABITATGE A PORQUERES SEGONS EL NIVELL D'INGRESSOS INDIVIDUALS. 2016

PORQUERES				
Nivell d'ingressos per persona	**Renda mitjana**	**%/total declarants**	**Cost lloguer**	**Cost hipoteca**
Tram 1	4.559,10	15,9%	**114,3%**	**137,3%**
Tram 2	8.662,28	17,1%	**60,1%**	**72,3%**
Tram 3	14.133,20	21,9%	**36,9%**	**44,3%**
Tram 4	17.780,48	9,8%	29,3%	**35,2%**
Tram 5	31.913,68	35,2%	16,3%	19,6%
MITJANA	**20.465,00**	**100%**	**25,5%**	**30,6%**

*En color taronja s'han assenyalat el trams de renda pels quals resultaria inviable l'accés al mercat de l'habitatge, ja que comportaria haver de dedicar més del 30% dels seus ingressos nets únicament a fer front a les despeses del lloguer o la hipoteca.

Font: elaboració pròpia a partir de les dades del Cens de Població i Habitatges de 2001, el Banc d'Espanya, el Col·legi de Registradors de la Propietat, mercantils i Béns Mobles, el Departament de Governació, Administracions Públiques i Habitatge i l'Agència Tributària (2014).

[12] Disponible a: <http://www.agenciatributaria.es/AEAT/Contenidos_Comunes/La_Agencia_Tributaria/Estadisticas/Publicaciones/sites/irpfmunicipios/2014/home_parcial77366c19c1102be677f03e6d895e8e0462515493.html> [consulta realitzada el 24 de febrer de 2017].

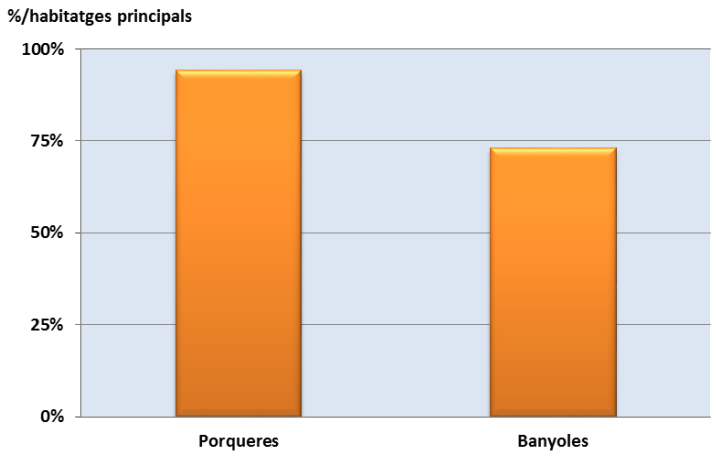
Característiques del parc d'habitatges

El lligam (o deslligament, pel que s'ha pogut comprovar fins ara) entre oferta i demanda en el mercat de l'habitatge s'esdevé dins un marc determinat per les característiques del parc d'habitatges que, per ell mateix, sol presentar especificitats ben diferenciades a nivell local.

La principal referència per analitzar el parc d'habitatge és el **Cens de Població i Habitatges**, la darrera edició del qual pertany a 2011 i, per primera vegada, no fou un "cens" en sentit estricte sinó que juxtaposà l'explotació de registres administratius amb enquestes parcials per a certs àmbits[13]. Una de les conseqüències d'aquest canvi metodològic és que certs creuaments han deixat d'ésser possibles (per l'error mostral que implicarien) i que cal treballar amb xifres arrodonides.

Fetes aquestes consideracions prèvies, es poden definir alguns dels elements que configuren el parc d'habitatges de Porqueres. El més remarcable és potser l'**alta ocupació** que presenta, ja que més del 94% correspondrien a habitatges emprats com a residència habitual i permanent (en contraposició al 73,0%) de Banyoles (Gràfic 4).

GRÀFIC 4. HABITATGES PRINCIPALS A PORQUERES I BANYOLES. 2011



Font: Cens de Població i Habitatges de 2011 (Institut Nacional d'Estadística).

Destriar si el 6% restant correspon a segones residències o habitatges buits és molt arriscat pel mateix sistema de recollida de dades del Cens de 2011. Ara bé, gràcies als consums d'aigua que ha obtingut l'Ajuntament de l'empresa Aigües de Banyoles, a Porqueres tan sols hi hauria **49 habitatges amb un consum inferior a 5 metres cúbics anuals**[14], és a dir, el 3% del parc i, curiosament, tot just un habitatge buit menys del que estima el Cens de 2011. Tampoc cal concloure amb una rotunditat meridiana que aquesta és la xifra exacta d'habitatges buits existents, però sí és evident que es tracta d'una ràtio de desocupació gens notable i dins uns marges merament "tècnics". Simultàniament, l'Ajuntament de Porqueres ha aconseguit el còmput agregat dels habitatges que figuren donats d'alta en el ***Registre***

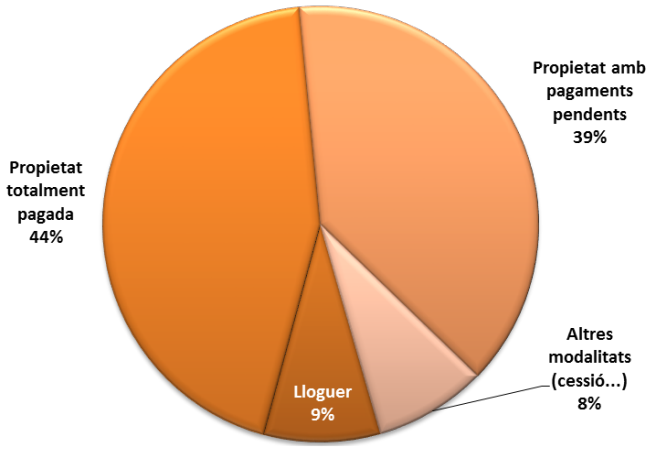
[13] La metodologia del Cens de Població i Habitatges de 2011 es pot consultar a: <http://www.ine.es/censos2011_datos/cen11_datos_metodologia.htm> [consulta realitzada el 25 de febrer de 2017].

[14] A l'Annex II es detalla les adreces del subministrament d'aquests 49 habitatges.

d'habitatges buits i d'habitatges ocupats sense títol habilitant en vigor a partir del DECRET LLEI 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària. Aquest registre recull tots aquells habitatges que qualsevol persona física o jurídica ha adquirit mitjançant un procés d'execució hipotecària o com a compensació pel pagament d'un deute hipotecari. A Porqueres **8 habitatges** reunirien aquests requisits[15] però, ara per ara, és fa impossible esbrinar si formarien part dels habitatges buits extrets a partir dels consums d'aigua o si haurien estat transmesos a posteriori.

Un punt addicional on el Cens de 2011 sembla oferir poca controvèrsia és en relació al **règim de tinença dels habitatges principals**. A Porqueres, **el lloguer té una presència testimonial** (tan sols 135 habitatges, el 8,7% del total) i la majoria de les persones del municipi viuen en habitatges de propietat: el 44,2% serien habitatges de propietat sense pagaments pendents (tant perquè han estat heretats o fruït d'una donació, com perquè s'ha liquidat el deute) i un 38,8% tindrien encara alguna hipoteca pendent (Gràfic 5). Aquesta hegemonia de la propietat (a Banyoles, per exemple, no arriba al 80% del total), és un dels factors de desequilibri que, com es podrà comprovar més tard, han expressat diversos actors.

GRÀFIC 5. HABITATGES PRINCIPALS A PORQUERES I BANYOLES SEGONS EL RÈGIM DE TINENÇA. 2011



Font: Cens de Població i Habitatges de 2011 (Institut Nacional d'Estadística).

Una altra informació rellevant que proporciona el Cens, és l'**estat de conservació** dels edificis. Encara que de manera estimada directament pels agents censals i, per tant, vinculada a una certa dosi de subjectivitat, no s'indueix que hi hagi greus deficiències en els elements constructius del parc d'habitatges de Porqueres, ja que menys del 1,5% dels 1.655 habitatges existents l'any 2011[16] es trobarien en edificis englobats dins les categories censals "ruïnós", "deficient" o "dolent"[17]. La qualitat

[15] A l'Annex III s'especifica l'estat d'aquests habitatges, tal i com els ha facilitat l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

[16] 1.677 segons el registre de la taxa d'escombraries de 2016.

[17] Segons la terminologia del Cens de 2011, un edifici es pot trobar en alguns d'aquests cinc estats de conservació:
- Ruïnós: si l'edifici està apuntalat o està en tràmit o ja disposa d'una declaració oficial de ruïna. Només es consideren com edificis en estat ruïnós aquells que estan habitats.
- Dolent: si l'edifici té esquerdes pronunciades, alguna de les façanes fa panxa, els sostres s'enfonsen o no són horitzontals, o els fonaments de l'edifici han cedit.
- Deficient: si l'edifici té els baixants de pluja o els canals d'evacuació de l'aigua en mal estat, té humitats a la part inferior de l'edifici o té filtracions a la teulada o el sostre.
- Bo, si l'edifici no es troba en qualsevol dels tres estats anteriors.

de la construcció dels habitatges que estipula el Cadastre l'any 2016 es mou igualment en magnituds similars: el 2,1% dels habitatges de Porqueres (57) tindria una qualitat baixa o molt baixa (valors 7, 8 i 9 del Cadastre), i la majoria pertanyeria a edificis construïts abans de 1950 (Taula 6).

TAULA 6. QUALITAT CONSTRUCTIVA DELS HABITATGES DE PORQUERES SEGONS L'ANY DE CONSTRUCCIÓ DE L'IMMOBLE AL QUE PERTANYEN. 2016

QUALITAT	Abans de 1950	1950-1959	1960-1969	1970-1979	1980-1989	1990-1999	2000-2008	2008 o més endavant
2						4		
3	1			6	5	128	108	
4	36		14	108	182	347	474	106
5	77	3	181	415	177	12	21	42
6	58	18	26	35	17	5	2	5
7	**30**	**1**	**3**	**4**	**2**	**3**	**4**	
8	**6**			**1**			**1**	
9	**2**							

*En color taronja s'han assenyalat les cel·les de la taula que corresponen als baixos nivells de qualitat constructiva. Segons el Cadastre, la categoria 1 identifica la qualitat excel·lent i la 9 la més deficient.

Font: elaboració pròpia a partir de les dades de la Direcció General del Cadastre. A l'Annex IV es detallen les parcel·les on hi ha els habitatges compresos entre les categories 7 i 9.

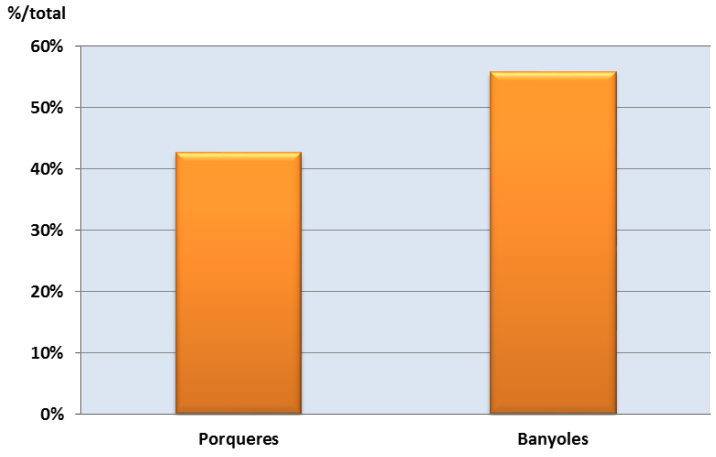
La taula anterior serveix alhora per subratllar una altra distinció entre l'estructura residencial de Porqueres i Banyoles: si els habitatges de Banyoles tenien, segons el Cens de 2011, una **edat mitjana** de 38,5 anys, els de Porqueres són deu anys més "joves" (27,8 anys). Tot i que el volum de construcció durant els darrers anys ha estat mínim a tot arreu, un 30% dels edificis d'habitatges de Porqueres han estat aixecats a partir de l'any 2000. I, en afegitó, cal remarcar el fort pes dels habitatges unifamiliars: el 71,4% dels immobles que figuren en el Cadastre i estan destinats a ús residencial, són **unifamiliars.** Això explica perquè la **superfície útil dels habitatges principals** de Porqueres (121,7 metres quadrats) és superior al la de Banyoles (115,0 metres quadrats) i molt més encara que la del còmput global dels habitatges de la província de Girona (101,5 metres quadrats)[18].

Un altre complement que proporciona el Cens de 2011 és el grau d'**accessibilitat física dels edificis**, entesa com la quantitat d'habitatges en tres o més plantes que disposa d'ascensor. En la mateixa direcció que els ítems anteriors, Porqueres gaudeix d'una menor proporció d'habitatges principals inaccessibles que Banyoles, per més que això signifiqui que el 42,7% dels habitatges principals en edificis de tres o més plantes no té ascensor (Gràfic 6). En termes absoluts, es tractaria de 160 habitatges de primera residència. Malauradament, amb l'edició de 2011 del Cens ni es pot identificar el perfil socioeconòmic dels habitants en aquests habitatges, ni de quina mena d'edificis es tracta.

- "No consta", quan no es pot establir l'estat de conservació o es tracta d'edificis que no estan principalment o exclusiva a ús residencial.

[18] Segons el Cens de Població i Habitatges de 2011.

GRÀFIC 6. HABITATGES PRINCIPALS DE TRES O MÉS PLANTES SENSE INSTAL·LACIÓ D'ASCENSOR. 2011



Font: Cens de Població i Habitatges de 2011 (Institut Nacional d'Estadística).

Tres temàtiques, tres enquestes específiques

Arribats a aquest punt, es posa de manifest que el corpus existent de fonts secundàries és clarament insuficient per donar una resposta, més o menys acurada, als grans interrogants que contribueixen a definir l'objecte d'estudi d'aquest informe: les necessitats de primera residència a Porqueres. Per tal d'omplir aquest forat, es dissenyaren tres enquestes diferenciades (una pel conjunt de les llars, una altra adreçada a la població jove i una darrera focalitzada en els agents immobiliaris), els resultats i metodologia de les quals es glossen tot seguit.

E1. Enquesta al conjunt de les llars

Per més que les "necessitats de primera residència" solen associar-se inicialment a les persones joves que desitgen emancipar-se del domicili familiar, hi ha un gruix gens insignificant de necessitats d'aquesta índole que estan vinculades amb l'urgència de modificar la situació residencial actual. En altres paraules, hi ha llars que, pels dèficits en les condicions d'habitabilitat, l'estructura de la llar, les dificultats econòmiques o la mobilitat obligada, també desitgen o es poden veure obligades a canviar d'habitatge.

A fi d'identificar aquest col·lectiu i, al mateix temps, enriquir les xifres censals, es va fer arribar un qüestionari a tots els habitatges de Porqueres on hi constaven persones empadronades que, a tot estirar, s'havia de retornar en un termini de quinze dies que coincidí amb la celebració de la Fira d'Hivern. En aquesta primera onada s'obtingueren 45 respostes, que es complementà amb una segona onada, oberta entre el 20 de gener i el 13 de febrer de 2017, durant la qual es podien trametre més respostes tot omplint el formulari *online* creat expressament[19], però exactament amb les mateixes preguntes que l'edició en paper. Finalment s'han recollit **88 respostes** (45 en paper i 43 per via telemàtica) que, sota la hipòtesi que es tractés d'un mostreig aleatori simple, serien insuficients per oferir resultats dins uns marges "tolerables" d'error estadístic (Taula 7).

TAULA 7. COMPARACIÓ ENTRE LA MIDA TEÒRICA I LA MOSTRA REAL DEL QÜESTIONARI A LES LLARS

LLARS EXISTENTS	MOSTRA ÒPTMA (2)	MOSTRA EFECTIVA
1.561-1.620 (1)	318-320	88

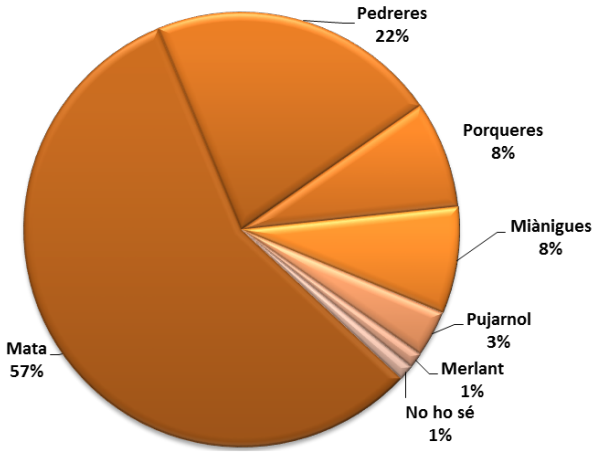
(1) 1.561 són les llars del Cens de 2011 i 1.650 les que es poden estimar segons l'escenari més expansiu de les projeccions demogràfiques fins el 2016.
(2) Assumint un error del 5%, un nivell de confiança del 95,5% i la hipòtesi de màxima indeterminació.

Font: elaboració pròpia a partir de les dades del Cens de Població i Habitatges de 2001, el Banc d'Espanya, el Col·legi de Registradors de la Propietat, mercantils i Béns Mobles, i el Departament de Governació, Administracions Públiques i Habitatge.

[19] El qüestionari es pot consultar en el següent enllaç: <https://goo.gl/forms/qOMIWK5qMDlwEEfr1> [consulta realitzada el 25 de febrer de 2017].

Així doncs, qualsevol interpretació que es pugui dur a terme a partir d'aquesta base tan reduïda s'ha prendre amb totes les precaucions del món. De fet, el biaix ja s'identifica ràpidament tan sols amb l'origen de les respostes: el 57% provingué de Mata i un 22% de Pedreres. Usall, en canvi, no s'ha cobert ni amb un sol qüestionari.

GRÀFIC 7. NUCLI DE RESIDÈNCIA DE LES LLARS QUE HAN RESPOST EL QÜESTIONARI



L'estructura de les llars, el règim de tinença i la superfície dels habitatges, paradoxalment, sí encaixen força amb les xifres a l'abast amb el Cens de 2011: són llars amb una mitjana de 3 persones per habitatge, el 80% viu en habitatges de propietat i d'una superfície per damunt dels 90 metres quadrats. Fins i tot l'any de construcció, una variable sempre controvertida perquè sol fluctuar segons la font, no ofereix moltes sorpreses: el gruix es concentra entre 1970 i 1989 i, tal i com s'ha remarcat a l'apartat anterior, es palesa una forta presència d'habitatges construïts de 2000 en endavant (el 36,4%).

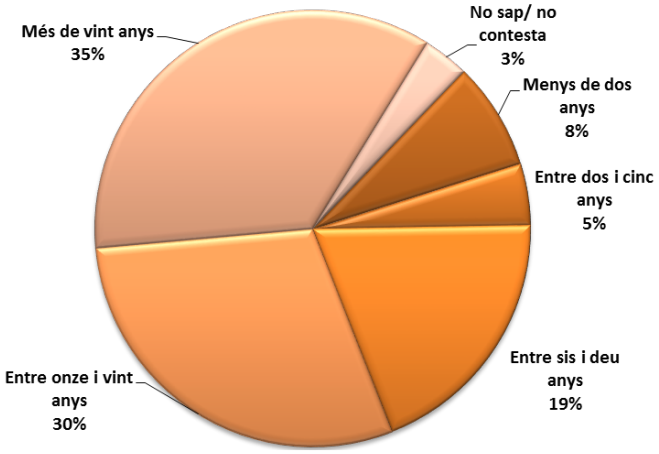
Potser la novetat més rellevant del tipus de llar que ha enviat les respostes és el temps de residència a l'habitatge[20]: el 35% hi du més de 20 anys i un altre 30% entre 11 i 20 anys. Les llars que haurien protagonitzat canvis residencials en els darrers dos anys no representarien ni el 10% del total.

En definitiva, doncs, el perfil més habitual de llar que ha participat a l'enquesta s'ajusta prou bé, llevat de la distribució per nuclis dins el municipi, a les variables censals tipus (tinença, superfície i antiguitat de l'habitatge) i es distingeix per una forta estabilitat residencial.

Aquestes dades ens permeten afirmar que tot i que des del punt de vista estadístic a la mostra li falta un major grau de representativitat, les informacions obtingudes ens maquen tendències que molt pobablement no disten molt de la realitat.

[20] En el qüestionari es demanava explícitament, en el cas d'haver-hi més d'una persona a la llar, el temps de residència en el domicili actual de la persona que hi duia més temps.

GRÀFIC 8. ANYS DE RESIDÈNCIA A L'HABITATGE



Un bloc comú i obligatori per a totes les llars entrevistades tenia a veure amb les problemàtiques (percebudes subjectivament) existents a l'habitatge on resideixen avui en dia, que es compartimentaven en cincs dimensions ben específiques: els problemes econòmics per afrontar les despeses de l'habitatge; els problemes en les instal·lacions; els problemes d'aïllament; els problemes d'espai i els problemes de mobilitat.

Pel que fa als **problemes de caire econòmic**, la repercussió és marginal: el 8% afirma que les despeses derivades del lloguer o la hipoteca constitueixen un maldecap i una mica, el 10%, considera el mateix amb el pagament dels rebuts dels subministraments bàsics (llum, aigua i gas). Ambos percentatges, tenint en compte l'escassa representativitat de la mostra, podrien ser nuls o molt superiors. El grau d'incertesa és massa elevat com per formular un diagnòstic ferm.

On sí hi ha més freqüències, és en relació als **problemes d'aïllaments o en l'estat de conservació**: el 24% assenyala tenir humitats; el 19% jutja que les finestres no estan ben aïllades de l'exterior; el 18% considera que té excessives esquerdes en el sostre i les parets; i el 17% no pot mantenir l'habitatge a una temperatura adequada durant l'hivern. Les dues altres dues preguntes del qüestionari (manca de llum solar i escassa ventilació) han obtingut molt poques respostes afirmatives. Tanmateix, tan sols 4 llars que han retornat el qüestionari han manifestat no tenir cap d'aquestes deficiències, la qual cosa voldria dir, sense ésser massa categòrics, que el recorregut en la millora de les condicions ambientals i estructurals dels habitatges és força dilatat.

Com succeeix amb les qüestions econòmiques, les **mancances en les instal·lacions** (sistema de calefacció i instal·lacions deficients, bany o cuina en mal estat i aixetes o canonades amb fuites) no han rebut moltes respostes afirmatives de manera individual. Ara bé, considerant-les totes alhora, arribarien a suposar el 21% del total.

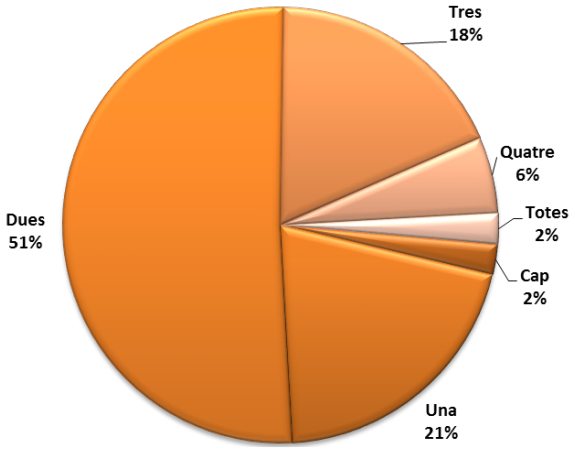
Més residuals són les llars que han declarat que el domicili actual és massa petit en metres quadrats o està mal distribuït.

Un altre gruix de problemàtiques ben considerable és el relacionat amb l'**accessibilitat física** als habitatges: el 44% reconeix que el seu habitatge no seria apte per a una persona amb mobilitat reduïda i

un 22% (fins i tot sense poder identificar l'alçada de l'habitatge en nombre de plantes) troba faltar la instal·lació d'un ascensor per l'excés d'escala que cal pujar abans d'assolir la porta de casa.

Si aquestes cinc dimensiones es creuessin entre elles i, amb la premissa que el més esperable és que, com a mínim, hi hagi entrebancs en una dimensió (per la forta incidència de les carències exterioritzades en relació a l'aïllament i l'estat de conservació) s'obté que la meitat de les llars entrevistades, el 51%, té problemes en dos de les cinc dimensions i el 18% en tres (Gràfic 9). Afortunadament, les llars en la pitjor de les casuístiques, amb problemes en totes les dimensions simultàniament, se situen clarament fora dels nivells de significació.

GRÀFIC 9. NOMBRE DE PROBLEMÀTIQUES EXPRESSADES EN LES CONDICONS DE L'HABITATGE ACTUAL



Més enllà de l'autodiagnòstic sobre les condicions d'habitabilitat, el qüestionari incloïa un segon bloc dissenyat per copsar la **previsió de canvi** a curt termini, permetent identificar la intensitat de les possibles baixes de residència. De les 88 enquestes obtingudes, 18 (**el 20,5%) desitja abandonar l'habitatge actual**. Del gairebé 80% restant, la majoria no pensa moure's, i un 12,5% no ha pres cap decisió al respecte. Quan es demana per la ubicació desitjada del nou habitatge, Porqueres és la destinació àmpliament més proclamada: tres de cada quatre no voldria canviar de municipi. Banyoles, tot i la proximitat, amb prou feines és esmentada i, el règim de tinença més predilecte és la propietat. Pel que fa als motius, el ventall de respostes indicades és tan escàs que amb prou feines se'n pot extreure cap informació rellevant, per més que predomina (amb 5 casos), les reduïdes dimensions de l'habitatge actual.

E2. Enquesta a les persones joves

Les persones joves constitueixen el gruix principal de les necessitats de primera residència (de nova creació) a les societats occidentals contemporànies ja que, en el marc del procés de transició (o transicions) a la vida adulta, arriba un moment en el que cal abandonar la llar d'origen. Per aquest motiu, es dissenyà una mostra específica per aquest col·lectiu a fi de dibuixar les expectatives de canvi d'habitatge de la població jove, així com la tipologia d'allotjaments que cerquen. Així doncs, es dissenyà també un qüestionari *online*[21] que romangué operatiu des de finals de novembre de 2016 fins la segona setmana de desembre de 2016. Per tal de promoure la participació, es donà publicitat al qüestionari en el web de l'Ajuntament, les xarxes socials i mitjançant l'activitat dels tècnics i tècniques del consistori. Durant aquest període s'han obtingut 115 respostes[22] que, segons trams d'edat, es distribueixen de la manera següent:

TAULA 8. DISTRIBUCIÓ PER TRAMS D'EDAT DE LA MOSTRA OBTINGUDA EN L'ENQUESTA A PERSONES JOVES

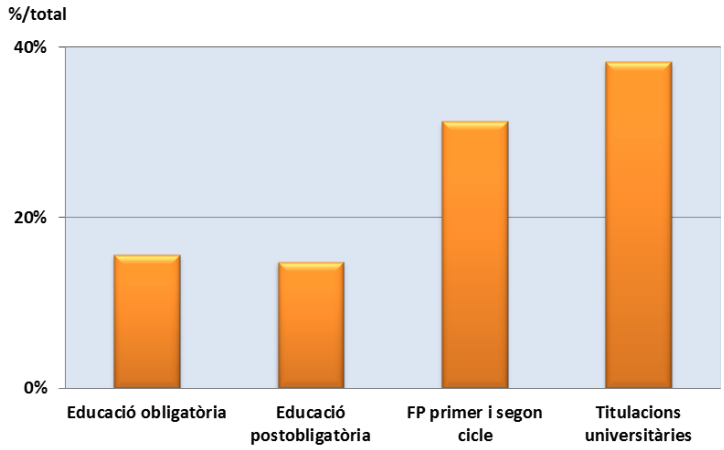
	Enquesta	Padró 01/01/2015	Mostra teòrica
16-24 anys	48	446	211
25-29 anys	33	226	145
30-35 anys	34	321	178
TOTAL	**115**	**993**	**285**

La Taula I compara la xifra de 115 respostes amb la població empadronada a Porqueres pels mateixos intervals d'edat i la mostra teòrica que correspondria en el cas d'un mostreig aleatori simple amb un marge d'error del 5% i un interval de confiança del 95,5%. La desproporció entre els resultats obtinguts i la mida "acceptable" d'una mostra representativa són notoris però no abismals, de manera que els resultats cal interpretar-los amb cautela tot i que ens permeten apuntar tendències amb certa fiabilitat. En tot cas es fa poc recomanable establir diferenciacions per edat.

El primer bloc del qüestionari volia identificar la tipologia de les persones joves que han expressat el seu parer en el qüestionari. Pel que fa al **nivell d'estudis**, poc menys del 40% ha finalitzat titulacions universitàries (llicenciatures, graus, doctorats, postgraus o mestratges). Aquesta preponderància de la formació superior podria indicar que s'ha produït un biaix en benefici d'aquest col·lectiu ja que, segons el Cens de Població i Habitatges de 2011, més del 70% de la població de 16 a 35 anys només havia conclòs estudis secundaris (obligatoris i postobligatoris). Res fa pensar que, durant aquests cinc anys de marge, s'hagi produït un increment exponencial i sobtat de la població amb estudis superiors.

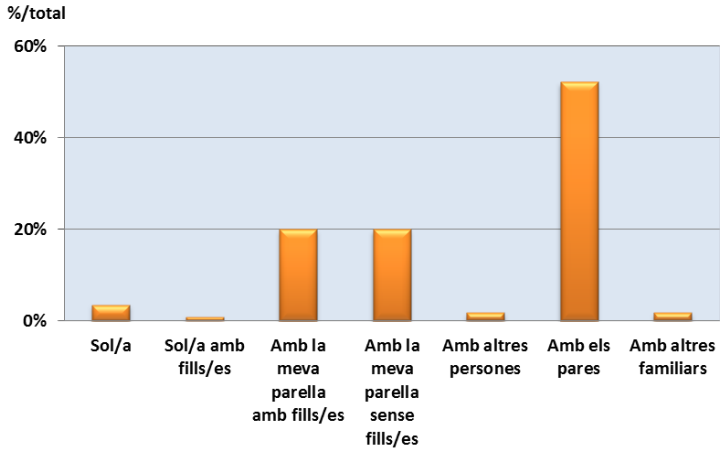
[21] El qüestionari es pot consultar a la web: https://goo.gl/forms/nOr3DSF9Y6Lip5h03 [consulta realitzada el 17 de gener de 2017].
[22] Amb una distribució pràcticament idèntica segons sexe: 58 noies i 57 nois.

GRÀFIC 10. NIVELL FINALITZAT D'ESTUDIS DE LA POBLACIÓ ENQUESTADA



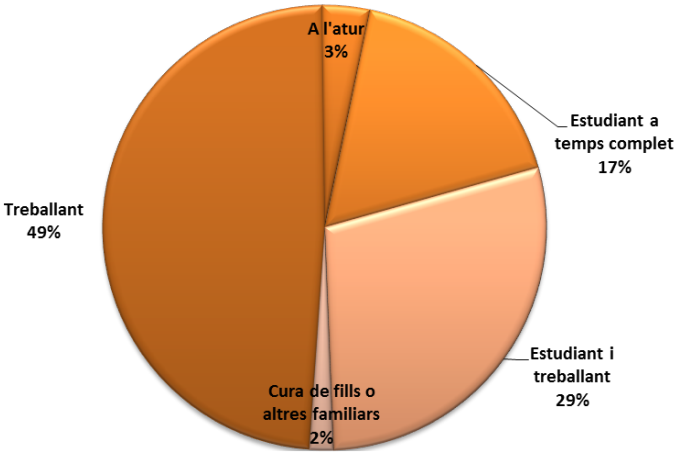
Pel contrari, hi ha una convergència força raonable en la proporció de **persones emancipades** (residencialment) que es desprenen de l'enquesta i les que es poden extreure directament del Cens de Població i Habitatges de 2011: si, segons el Cens, el 49,4% de la població de 16 a 35 anys no convivia amb els seus pares, de les respostes obtingudes la xifra comparable seria del 46,1% (comptant les persones que viuen soles, soles només amb fills, o amb la parella).

GRÀFIC 11. TIPUS DE LLAR DE LES PERSONES ENQUESTADES



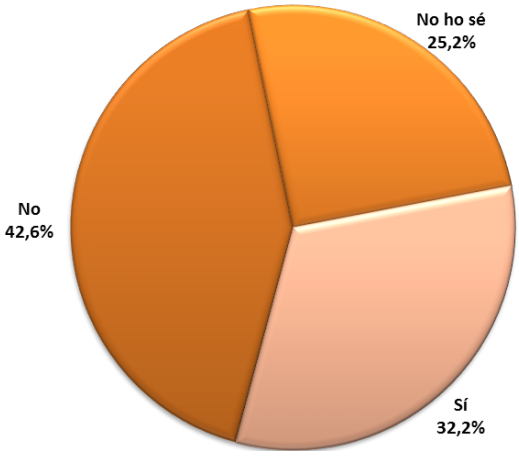
La **situació laboral** ja és un primer element que discrimina les opcions de les persones joves per trobar un habitatge propi, en la mesura que, sense comptar amb recursos externs (aportacions de familiars, estalvis acumulats...), per adquirir, llogar o sotsarrendar un habitatge cal, prèviament, disposar d'una font pròpia d'ingressos. Aquest requisit ja elimina d'entrada el 22% de la població jove que, pel fet d'estudiar, estar a l'atur o tenir cura exclusivament d'altres familiars, no està treballant. Un altra qüestió és que, a la pràctica, la cerca d'un habitatge poc sovint acaba tenint èxit en solitari i que l'obtenció de la feina, com es veurà més endavant, no assegura poder gaudir d'una renda suficient per afrontar els preus del mercat immobiliari.

GRÀFIC 12. SITUACIÓ LABORAL DE LES PERSONES JOVES ENQUESTADES



L'eix cabdal que revela fins a quin punt les persones joves tenen la intenció de transformar les "necessitats objectives" d'emancipació amb demandes reals és la resposta a la pregunta "Tens previst canviar d'habitatge durant el proper any?". D'entrada, el 42,2% afirma que no s'ho ha plantejat, mentre que un 32,2% sí que ho voldria fer i un altre 25,2%, una de cada quatre, es mostra indecisa. La principal raó que s'esgrimeix a l'hora d'afirmar que no hi ha intenció de fer un canvi d'habitatge és la satisfacció amb la situació residencial actual. Però tampoc cal obviar que un 28,5% de les persones que no es plantegen avui en dia emprendre cap canvi d'habitatge és, segons les seves paraules, per mera impossibilitat econòmica (la manca de feina o el preu inabastable dels habitatges).

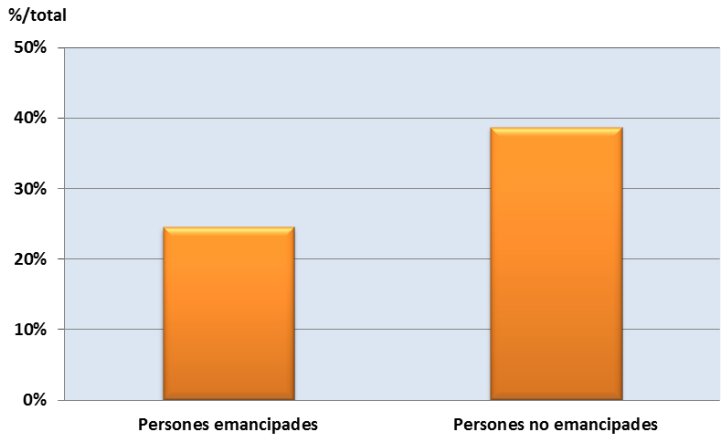
GRÀFIC 13. PREVISIONS DE CANVI D'HABITATGE DURANT EL PROPER ANY



Ara bé, en aquesta perspectiva global s'oculta quina és la percepció que tenen particularment les persones joves no emancipades que, de voler canviar d'habitatge, implicaria que haurien d'ocupar una part de l'estoc d'habitatges buits existents o de la nova oferta que es vagi generant. Efectivament, **són les persones joves que viuen amb els pares i altres familiars les que manifesten una major intenció de**

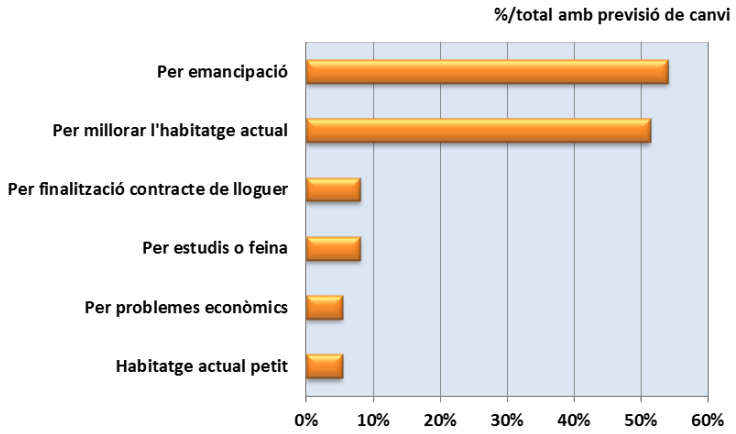
canviar d'habitatge (38,7%) però, alhora, més d'un 20% de les que ja estan emancipades també manifesten aquesta intenció. Aquest 20% és una proporció molt similar a la que es desprèn del qüestionari facilitat al conjunt de les llars de Porqueres. En aquest sentit, les persones joves emancipades tindrien unes expectatives residencials comparable a les de la resta de llars.

GRÀFIC 14. PERSONES JOVES QUE VOLEN CANVIAR D'HABITATGE SEGONS LA SEVA SITUACIÓ D'EMANCIPACIÓ DOMICILIÀRIA



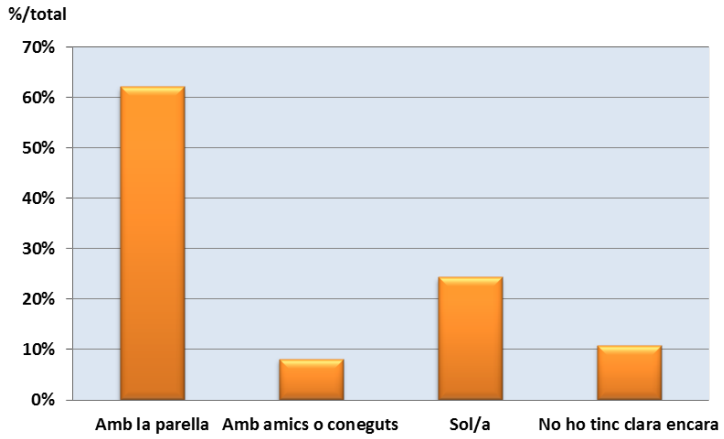
La disparitat, entre les persones que volen canviar d'habitatge, segons el seu punt de partida explica perquè, quan es demanaren els motius del canvi, la primera opció fou "emancipar-se", però tot seguit la resta tenia a veure amb la millora de les condicions d'habitabilitat actual. De les altres opcions possibles, més minoritàries, també destaquen la finalització imminent del contracte de lloguer, les reduïdes dimensions de l'habitatge actual i les dificultats per continuar sufragant les despeses actuals de l'habitatge.

GRÀFIC 15. MOTIUS DEL CANVI DECLARAT D'HABITATGE



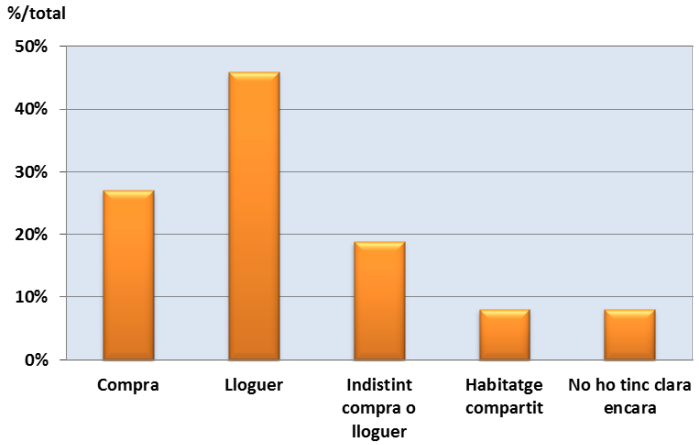
El trànsit cap a un nou habitatge, independentment del motiu, acostuma a produir-se gairebé sempre amb la parella o altres persones. Tanmateix, tenint en compte que les llars unipersonals entre les persones joves són més aviat testimonials, resulta més significatiu encara que més del 20% de les expectatives d'emancipació residencial es vulguin fer en solitari.

GRÀFIC 16. TIPUS DE PERSONES I LLARS AMB LES QUE ES VOL CANVIAR D'HABITATGE



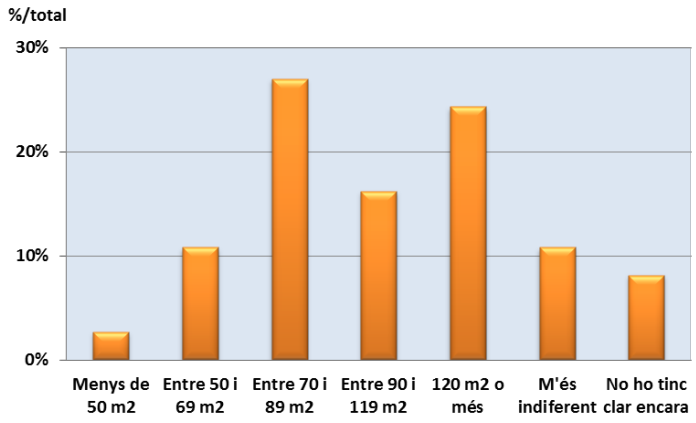
Fora de les motivacions que hi ha darrera de la voluntat de canviar d'habitatge, l'altra vessant és la tipologia de l'habitatge que inicialment es cerca. Segons el **règim de tinença**, predomina el lloguer (45,9% del total), seguit de la compra (27,0%) i un altre 18,9% que no mostra cap predilecció concreta en relació aquestes dues modalitats. L'opció de compartir amb amics o coneguts representaria menys del 10%, així com aquells casos en els que no s'ha definit cap tria i, segurament, recullen les previsions de canvi més allunyades en el temps.

GRÀFIC 17. RÈGIM DE TINENÇA DESITJAT DELS HABITATGES ALS QUALS ES VOL ANAR A VIURE



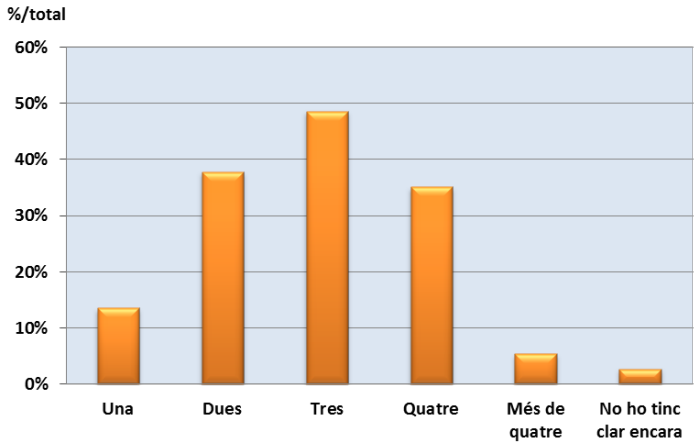
La **superfície** dels habitatges posa de manifest una altra discrepància amb les característiques del conjunt del parc d'habitatges principals: entre les previsions de canvi no sols predomina el lloguer (quan, a Porqueres, és molt residual), sinó també els habitatges de menys de 90 metres. En canvi, els habitatges de Porqueres es distingeixen per les seves grans dimensions: el 38% té més de 120 metres quadrats, alhora que entre les perspectives de canvi de les persones joves solament representen el 24% del total.

GRÀFIC 18. SUPERFÍCIE DESITJADA DELS HABITATGES ALS QUALS ES VOL ANAR A VIURE



La distribució de les preferències residencials segons el **nombre d'habitacions** sí segueix una distribució més "normal": la quantitat més habitual són tres habitacions, seguida, gairebé amb idèntic pes, de les dues i quatre habitacions. S'ha considerat com a habitació tot allò que no és bany, cuina, traster, galeria i menjador.[23]

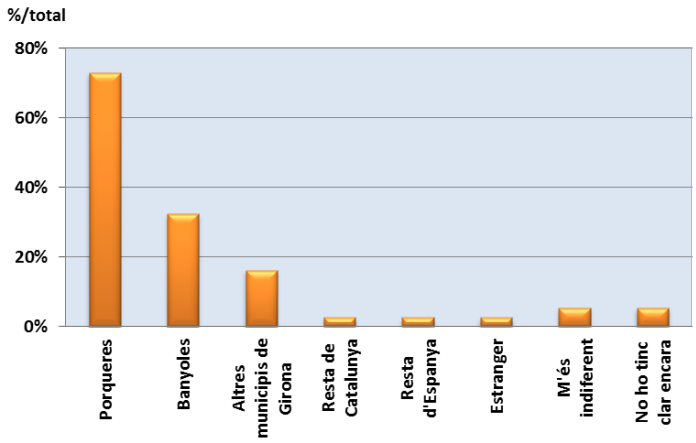
GRÀFIC 19. NOMBRE DESITJAT D'HABITACIONS DELS HABITATGES ALS QUALS ES VOL ANAR A VIURE



[23] Es tracta d'una definició més restrictiva, però més acurada, que la del Cens de Població i Habitatges de 2011, que també computa com a "habitació" les sales d'estar, les cuines i les terrasses tancades de, com a mínim, 4 metres quadrats.

Si pel que fa a la tipologia de l'habitatge no hi ha cap modalitat destacada (per més de la meitat de les persones joves que desitgen canviar d'habitatge resulta indiferent de si es tracta d'un habitatge nou o de segona mà), la majoria manifesta expressament el seu **desig de romandre a Porqueres** (73,0%) i, en el seu defecte, a Banyoles (32,4%).

GRÀFIC 20. LLOC DESITJAT DE RESIDÈNCIA DE LES PERSONES JOVES AMB PREVISIÓ DE CANVI D'HABITATGE



De fet, quan es demanà pels criteris més importats en relació a la localització del nou habitatge, manaren les respostes vinculades amb la **proximitat als serveis públics i d'altres familiars i coneguts**. Aquesta és una pauta que es reprodueix en la demanda d'habitatge general a Catalunya i els països amb una forta dependència dels lligams familiars per satisfer les necessitats socials bàsiques.

TAULA 9. RAONS PRINCIPALS QUE CONFIGUREN LA LOCALITZACIÓ DE L'HABITATGE

	Nº respostes	%/total
Que sigui a la vora d'altres serveis públics (biblioteca, ambulatori, centre cívic...)	17	45,9%
Que sigui a la vora d'altres familiars o amics	15	40,5%
Que sigui a la vora de la feina / lloc estudis	6	16,2%
Que sigui a la vora dels comerços	4	10,8%
Sigui un lloc tranquil	3	8,1%
Que sigui a la vora del transport públic	2	5,4%

L'acord és molt més unànime a l'hora d'escollir quin són els requisits principals que haurà de reunir l'habitatge que es cerca: gairebé tres de quatre anomena, en primer lloc, que estigui en **òptimes condicions d'habitabilitat** i, per tant, que no precisi d'obres de reforma. Després, en un segon ordre d'importància, elements vinculats amb els aïllaments i el benestar (que disposi de calefacció i sigui assolellat).

TAULA 10. PRINCIPALS REQUISITS QUE HAURIEN DE TENIR ELS HABITATGES

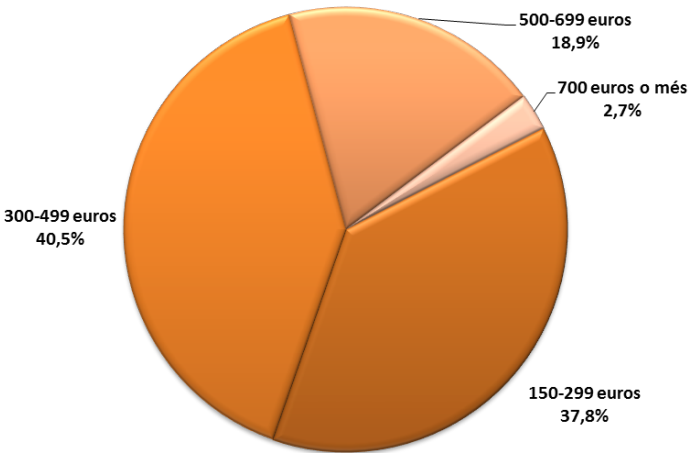
	Nº respostes	%/total
Que estigui en bon estat	27	73,0%
Que sigui assolellat	9	24,3%
Que tingui calefacció	8	21,6%
Que disposi d'aparcament	6	16,2%
Que estigui moblat	4	10,8%
Que tingui electrodomèstics	3	8,1%
Que estigui ben aïllat	2	5,4%
Que hi hagi pocs veïns	2	5,4%

El pressupost màxim que es podria destinar a fer front a les despeses del lloguer o la hipoteca il·lustra, ben diàfanament, les possibilitats d'èxit de trobar un nou habitatge. Tenint en compte el preus del lloguer actualment vigents (situats entre els 400 i els 500 euros[24]), d'entrada **el 37,8% de les persones joves quedarien excloses del mercat de lloguer**. En el cas de la compravenda, el baix tipus d'interès ha situat l'import inicial d'una nova hipoteca també entre els 400 i els 500 euros[25]. Ara bé, per a la subscripció d'una hipoteca també intervenen altres factors que obstaculitzen l'adquisició d'un habitatge per part de la població jove, com ara gaudir d'un import estalvi previ i demostrar una regularitat d'ingressos. I tot això sense tenir en compte que, a més, actualment moltes operacions de compravenda no s'efectuen mitjançant hipoteques.

[24] Segons l'estadística publicada per la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana: <http://habitatge.gencat.cat/ca/dades/estadistiques_publicacions/indicadors_estadistiques/estadistiques_de_construccio_i_mercat_immobiliari/mercat_de_lloguer/lloguers-per-ambits-geografics/> [consulta realitzada el 20 de gener de 2017].

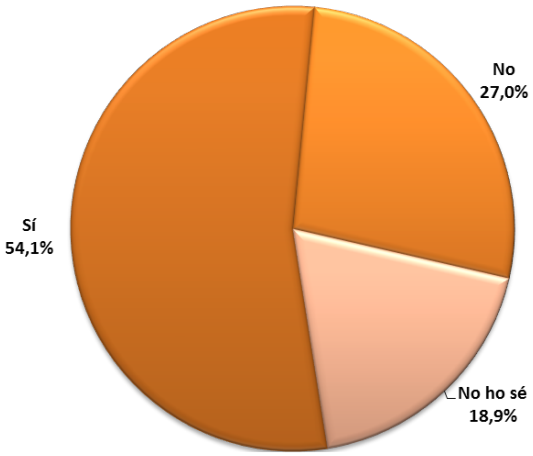
[25] Assumint els preus dels habitatges de Banyoles que difon la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana a partir de les compravendes escripturades: <http://habitatge.gencat.cat/ca/dades/estadistiques_publicacions/indicadors_estadistiques/estadistiques_de_construccio_i_mercat_immobiliari/estadistica-de-les-compravendes/compravendes-dhabitatges-registrades-i-el-preu-de-venda/ > [consulta realitzada el 20 de gener de 2017].

GRÀFIC 21. EUROS AL MES QUE ES PODRIN DESTINAR A PAGAR EL LLOGUER O LA HIPOTECA D'UN HABITATGE



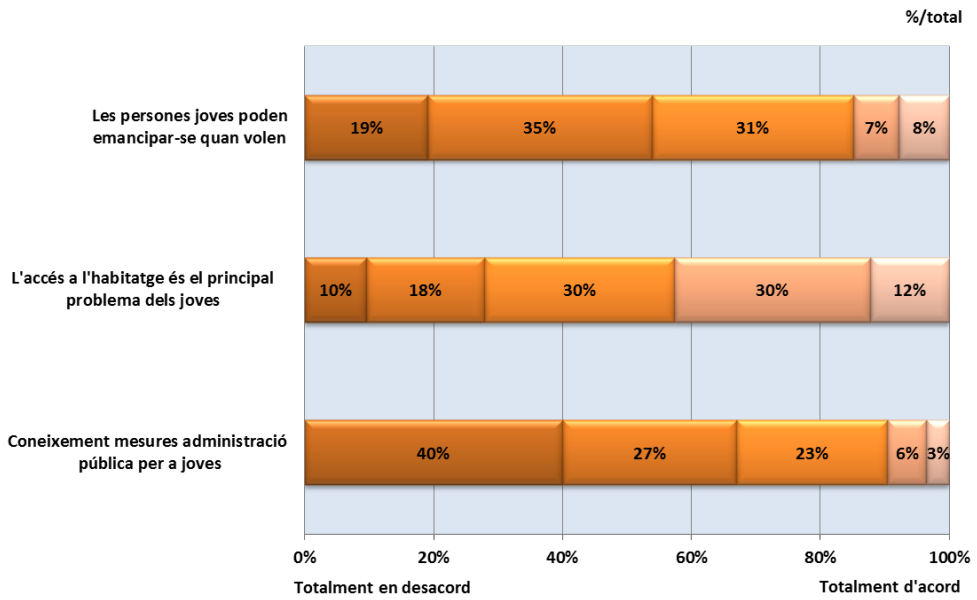
Davant aquests resultats, no és gens estrany que més de la meitat (54,1%) de les persones joves reconegui, fins i tot abans de canviar d'habitatge, que haurà de necessitar del suport econòmic d'altri per encarar les despeses que comporta fer-se càrrec d'un habitatge. Aquest reconeixement ratifica que abandonar el domicili familiar molt poques vegades és possible en solitari: el 65% de les persones que admeten que els caldrà comptar amb una aportació econòmica externa, concreten que es tractarà de la parella. Un altre 35% també reconeix que, malgrat no compartir el mateix sostre, també serà necessària la donació econòmica dels pares, mares o altres familiars.

GRÀFIC 22. NECESSITAT DE SUPORT ECONÒMIC D'ALTRES PERSONES PER TAL DE CANVIAR D'HABITATGE



El darrer bloc del qüestionari, més que elements concrets sobre les necessitats o la voluntat de canvi d'habitatge, volia recollir el grau d'acord en relació a tres enunciats d'aplicació a tot el col·lectiu: "Les persones joves de Porqueres poden marxar de casa dels seus pares quan volen", "L'accés a l'habitatge és el principal problema dels joves de Porqueres" i "Conec les mesures que l'administració pública posa a disposició dels joves per emancipar-se". De l'1 al 5, essent l'1 el màxim desacord i el 5 l'acord absolut, cadascuna de les persones entrevistades s'havia de posicionar dins d'aquest interval.

GRÀFIC 23. OPINIÓ EXPRESSADA SOBRE LA SITUACIÓ DE LES PERSONES JOVES A PORQUERES



En primer lloc sobresurt, molt per damunt de qualsevol altra resposta, l'elevat consens pel que fa al desconeixement de les mesures que l'administració pública posa a disposició dels joves per emancipar-se. També són molt minses les persones que consideren que les persones joves de Porqueres poden marxar de casa dels pares quan ho volen (tan sols un 15% hi estaria plenament o gairebé d'acord). En canvi, el balanç és més equilibrat entre els extrems quan es tracta de situar l'accés a l'habitatge com la principal problemàtica de les persones joves de Porqueres: per més que un 42% hi estaria d'acord, un altre 28% consideraria que hi ha altres obstacles més destacats.

E3. Enquesta als agents del mercat immobiliari

Una de les fases de l'estudi consistí en entrevistar individualment diversos agents privats que operen a Porqueres, per tal de contrastar les dades obtingudes per mitjà d'altres fonts i, alhora, recollir la seva opinió acreditada sobre la conjuntura del mercat de l'habitatge al municipi. Un dels avantatges de copsar l'opinió dels agents és que permet comprovar fins a quin grau les necessitats d'habitatges, estimables amb fonts secundàries o enquestes d'opinió, veritablement es materialitzen en demanda real que cerca un habitatge en el mercat lliure.

El primer pas, doncs, era definir l'univers de la població que calia entrevistar. A partir del Registre d'Agents de la Propietat Immobiliària de la Generalitat de Catalunya, s'escolliren, de manera consensuada amb els tècnics de l'Ajuntament de Porqueres, set dels dotze agents que apareixien inscrits a Porqueres i Banyoles el 13 de setembre de 2016. De fet, ja és prou simptomàtic que en el municipi de Porqueres no n'hi consta cap.

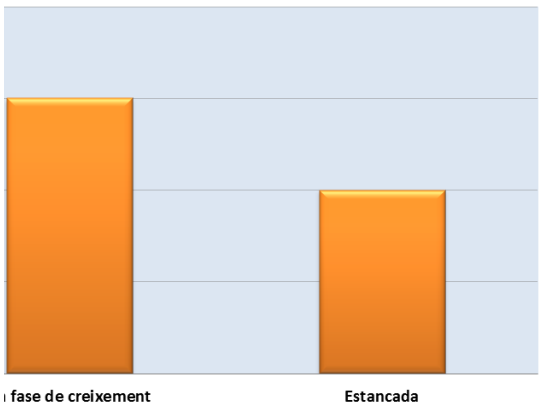
Una vegada feta la tria, es dissenyà el qüestionar telemàtic[26] que s'adreçà directament a la bústia de correu de cadascun dels agents. Es fixà com a termini màxim per a la devolució de les respostes el 2 de desembre de 2016. Durant els quinze dies del període de recollida d'enquestes, l'Ajuntament s'encarregà de dur a terme el seguiment del procés, tot establint recordatoris puntuals en els casos sense resposta. Finalment, **foren cinc els agents que respongueren l'enquesta**, és a dir, un 71% del total, la qual cosa fonamenta el grau de validesa de les conclusions que es poden extreure i s'exposen a continuació. Els criteris de tria semblen haver estat prou pertinents, ja que tots els agents entrevistats reconeixen haver atès demandes d'habitatges de primera residència a Porqueres durant els darrers sis mesos.

Per començar, hi ha un consens generalitzat pel que fa a l'estat actual de la demanda d'habitatge de Porqueres. Cap dels agents ha reconegut que es troba en fase de decreixement, sinó tot el contrari: la majoria de respostes consideren que està creixent, especialment la que té a veure amb la demanda de primera residència (Gràfics 24 i 25).

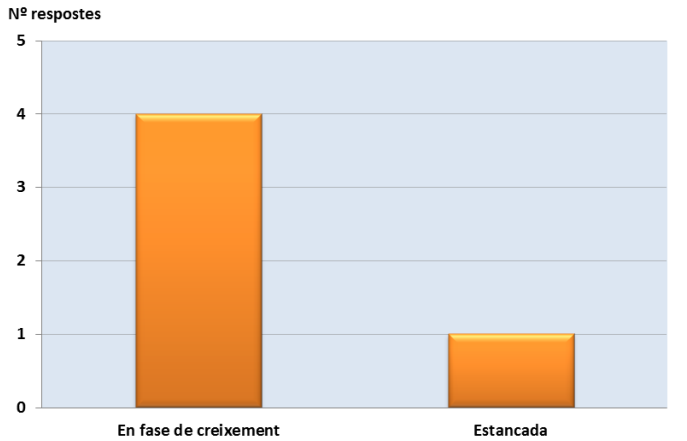
[26] Disponible al web: <https://goo.gl/forms/C7HaUFZLBS9DCx163> [consulta realitzada el 9 de gener de 2017].

GRÀFICS 24 I 25. ESTAT ACTUAL DE LA DEMANDA D'HABITATGE A PORQUERES

DEMANDA GLOBAL D'HABITATGE

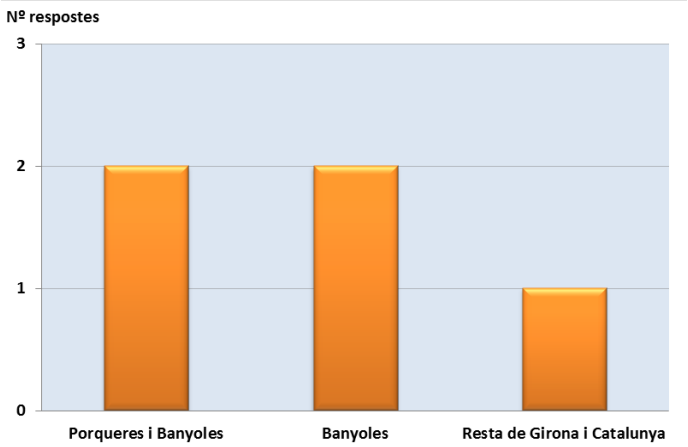


DEMANDA DE PRIMERA RESIDÈNCIA



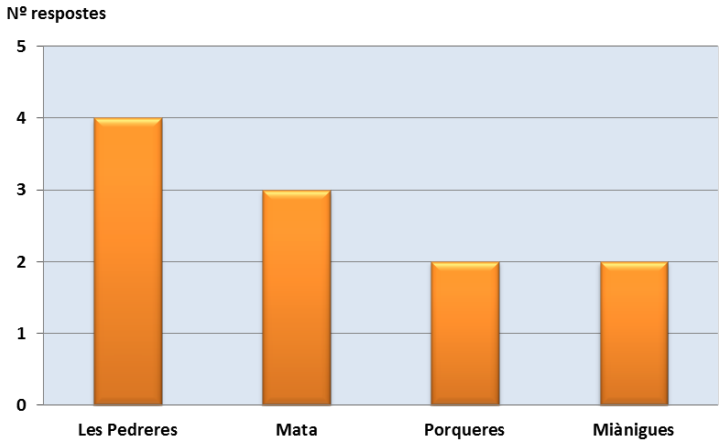
El gruix de la demanda actual d'habitatge de primera residència a Catalunya prové de **Banyoles i Porqueres**. Curiosament, cap agent ha indicat Porqueres com a únic origen de la demanda, la qual cosa reafirma la hipòtesi que, a la pràctica, Banyoles i Porqueres integren un mateix mercat residencial.

GRÀFIC 26. ORIGEN DE LA DEMANDA DE PRIMERA RESIDÈNCIA A PORQUERES



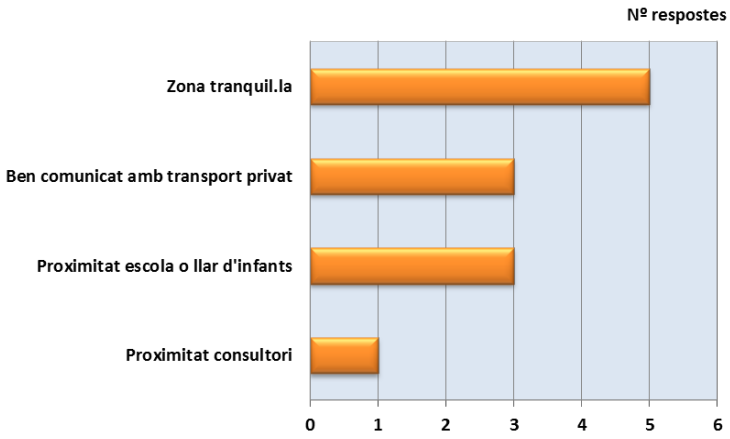
Independentment de l'origen de la demanda d'habitatge a Porqueres, el nucli més preferit dins el municipi és **Les Pedreres**, seguit en segon terme per Mata.

GRÀFIC 27. NUCLIS ON ES CERCA MÉS HABITATGE



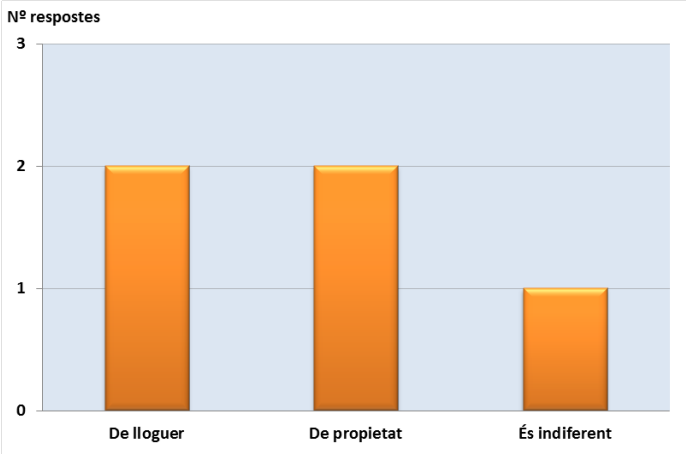
A més de l'indret físic, un criteri que comparteixen totes les demandes és que es tracti d'una zona tranquil·la i sense sorolls. En segon lloc, mana la bona comunicació amb transport privat i la proximitat a un centre escolar o un llar d'infants.

GRÀFIC 28. REQUISITS SOBRE LA LOCALITZACIÓ DE L'HABITATGE



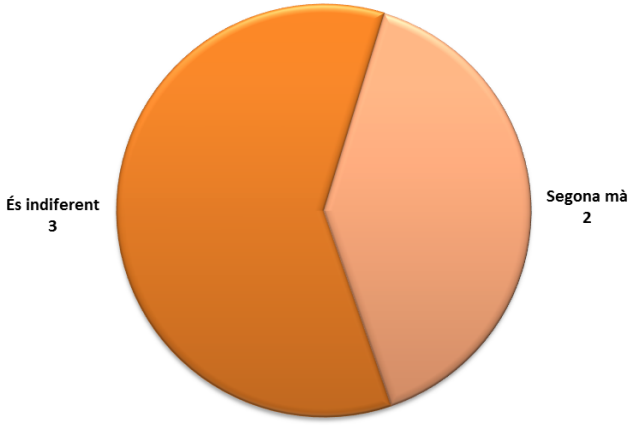
Pel que fa a la tipologia dels habitatges que més se sol·liciten, la **tinença** no és un element discriminant: hi ha tantes demandes de lloguer com de venda, i la tercera opció en discòrdia són justament les que no mostren cap preferència en particular.

GRÀFIC 29. RÈGIM DE TINENÇA DELS HABITATGES DE PRIMERA RESIDÈNCIA DEMANDATS A PORQUERES



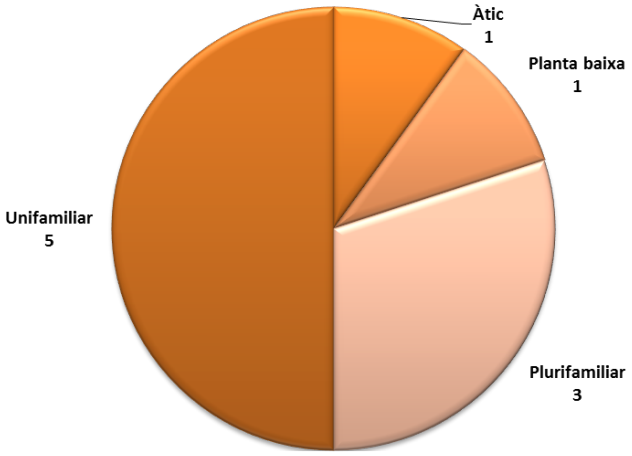
Tampoc sembla haver-hi un tipus de construcció més privilegiat que d'altres ja que tan sols dos agents han assenyalat específicament que es cerquen habitatges de segona mà; els restants, en canvi, han assenyalat que la **distinció entre obra nova i segona mà** resulta indiferent.

GRÀFIC 30. TIPUS DE CONSTRUCCIÓ DELS HABITATGES DE PRIMERA RESIDÈNCIA DEMANDATS A PORQUERES



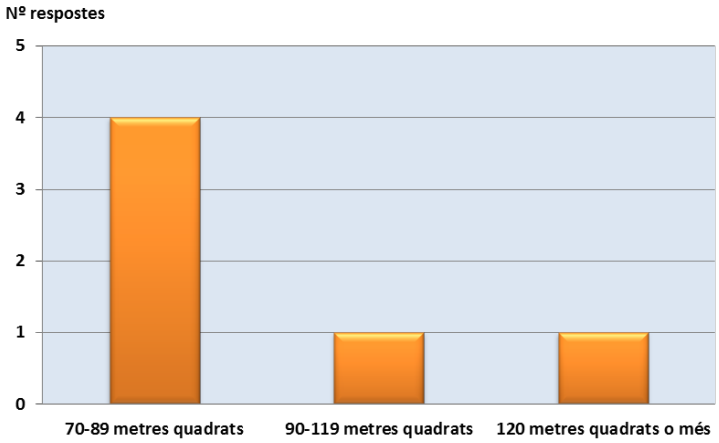
En canvi, hi ha una diferenciació més marcada pel que fa a la tipologia dels habitatges. En tots els casos, sempre s'esmenten els habitatges unifamiliars i, en més de la meitat, habitatges plurifamiliars (pisos). Més residuals són les demandes d'àtics o plantes baixes. Precisament, un dels APIS ha emfasitzat específicament que a Porqueres, a diferència d'altres indrets propers, la demanda d'habitatge es concentra en els habitatges unifamiliars aïllats.

GRÀFIC 31. TIPOLOGIA DELS HABITATGES DELS HABITATGES DE PRIMERA RESIDÈNCIA DEMANDATS A PORQUERES



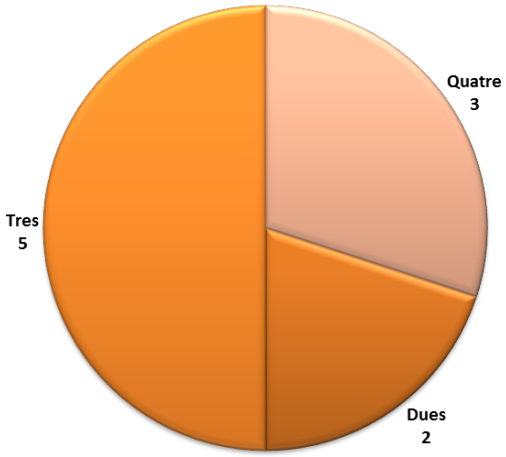
La **superfície útil** (habitable) més comú entre les sol·licituds d'habitatge que arriben als agents es mou entre els 70 i 89 metres quadrats que, en canvi, tan sols representa menys d'una quarta part dels habitatges actualment ocupats al municipi segons el Cens de Població ~~i~~ Habitatges de 2011.

GRÀFIC 32. SUPERFÍCIE ÚTIL DELS HABITATGES DE PRIMERA RESIDÈNCIA DEMANDATS A PORQUERES



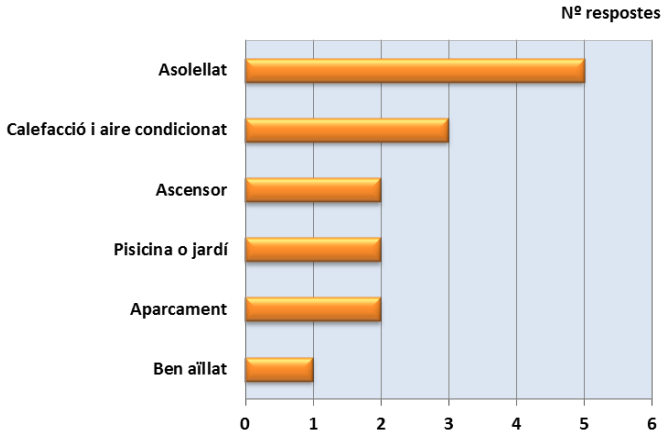
No sempre es pot establir una traducció directa entre la superfície dels habitatges i el nombre d'habitacions. Excloent la cuina, el menjador, els banys, les terrasses, els trasters o les galeries, tres és el nombre d'habitacions comú a les sol·licituds d'habitatge a Porqueres. També hi ha un 60% de la demanda que cerca habitatges més amplis, amb quatre habitacions.

GRÀFIC 33. NOMBRE D'HABITACIONS DELS HABITATGES DE PRIMERA RESIDÈNCIA DEMANDATS A PORQUERES



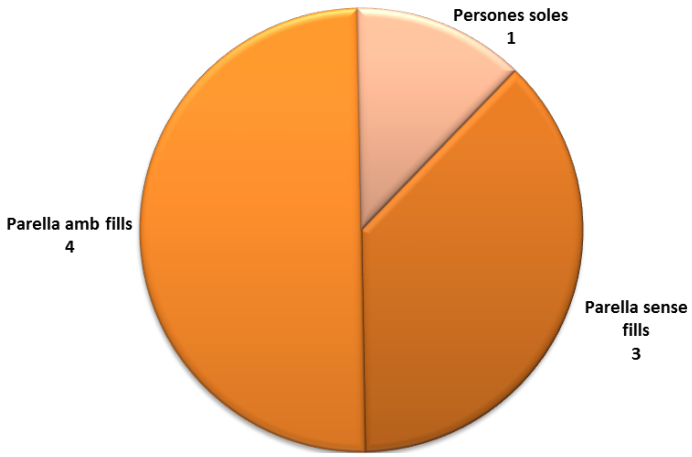
Els serveis, equipaments i característiques dels habitatges són un altre element que diversifica la demanda d'habitatge. Ara bé, en tots els casos recollits, el fet que es tracti d'un habitatge amb bona llum solar és comú en totes les respostes. Després, s'esmenta que disposi de calefacció i aire condicionat i, amb menys freqüència (el 40%), que sigui accessible amb ascensor, tingui piscina, jardí i aparcament.

GRÀFIC 34. EQUIPAMENTS I SERVEIS DELS HABITATGES DE PRIMERA RESIDÈNCIA DEMANDATS A PORQUERES



On hi ha unanimitat absoluta és en l'**edat** de les persones que cerquen habitatges a Porqueres, atès que totes les respostes indiquen que es mou, a parts iguals, entre la població de 30 a 34 anys i de 35 a 44 anys. Identificant de quin tipus de llar es tracta, **hi ha pocs indicis que es tracta principalment de persones joves que cerquen el seu primer habitatge** (encara que tinguin menys de 35 anys): la meitat de les sol·licituds arriben de parelles amb fills i, per tant, ben probablement ja disposen d'un habitatge propi i no els cal "emancipar-se". L'altra meitat de les demandes sí que podrien pertànyer a habitatges "d'emancipació" i no a "habitatges de millora", perquè les formulen parelles sense fills i, en menor mesura, persones soles.

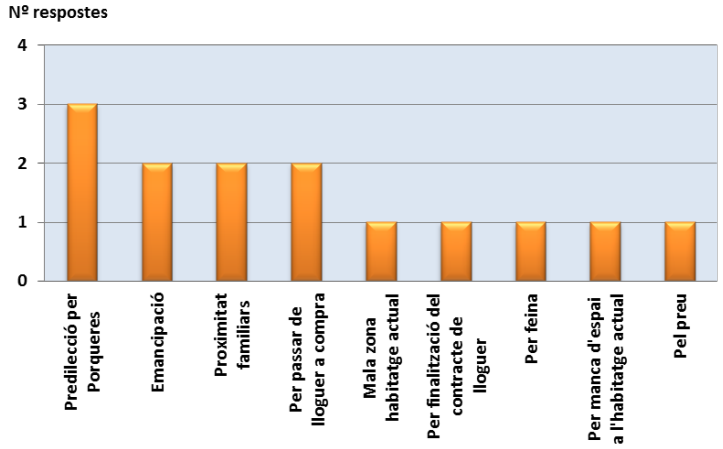
GRÀFIC 35. TIPUS DE LLAR DE LES PERSONES QUE CERQUEN HABITATGES DE PRIMERA RESIDÈNCIA A PORQUERES



Una altra dimensió per la qual s'interrogà als agents intermediaris estava vinculada, no tant a les característiques dels habitatges que més es demanen a Porqueres, sinó amb el **perfil socioeconòmic** de les persones que expressen aquestes preferències. Per començar, i atès que l'accés al mercat de l'habitatge exigeix disposar d'una font regular d'ingressos, no és gens d'estranyar que totes les sol·licituds siguin de persones o parelles on, com a mínim, hi ha una **persona que treballa**. Tan sols, en un cas, s'ha esmentat que també hi ha sol·licitants que són persones jubilades o pensionistes.

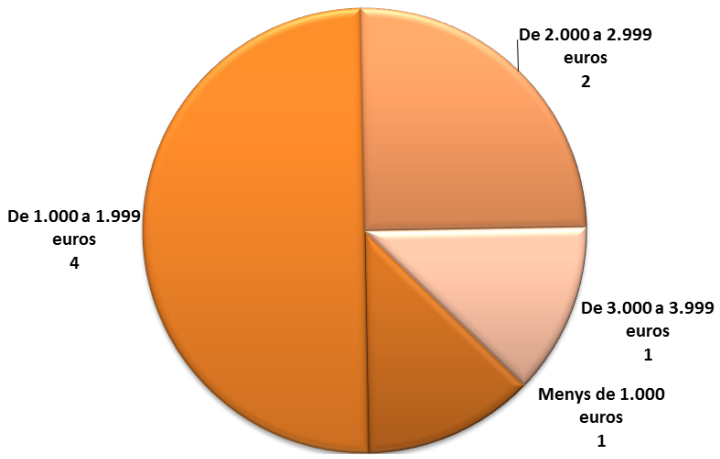
En canvi, hi ha una major heterogeneïtat en els motius pels quals es cerca un habitatge a Porqueres. Tal i com s'ha esmentat anteriorment, les necessitats d'emancipació de les persones joves no són l'element més determinant. Encara que tampoc hi ha una raó que sobresurti especialment per damunt de les altres, la primera és la predilecció per Porqueres com a municipi de residència; el segon lloc l'ocupen les necessitats familiars (per emancipar-se, però també per apropar-se a d'altres famílies) i la possibilitat de substituir un habitatge de lloguer per un nou habitatge en règim de propietat.

GRÀFIC 36. MOTIUS PELS QUALS ES CERQUEN HABITATGES DE PRIMERA RESIDÈNCIA A PORQUERES



El **nivell d'ingressos** nets (disponibles) és un dels factors principals que condiciona les possibilitats efectives de trobar un habitatge en el mercat lliure. Segons el agents intermediaris, el gruix de la demanda a Porqueres es concentra en el tram comprès entre els 1.000 i els 2.000 euros nets mensuals, la qual cosa implica que, acceptant que com a màxim es pot destinar un 35% de la renda disponible al pagament de l'habitatge per tal de no entrar en risc d'endeutament, es podria destinar entre 350 i 700 euros a la quota d'una hipoteca o la mensualitat d'un lloguer.

GRÀFIC 37. NIVELL D'INGRESSOS NETS DE LA DEMANDA DE PRIMERA RESIDÈNCIA A PORQUERES



El darrer bloc del qüestionari facilitat als APIs que operen a Porqueres estava relacionat amb la seva percepció sobre els **trets específics del mercat d'habitatge** al municipi. Gairebé hi ha un consens general en assenyalar que, certament, Porqueres es distingeix per algunes singularitats. Paradoxalment, cap

resposta ha estat coincident: a vegades s'ha destacat la poca disponibilitat d'habitatges plurifamiliars i, d'altres vegades, l'escassa demanda d'immigració, el fort lligam amb Banyoles i Girona o la bona comunicació, la tranquil·litat i l'abundància de serveis. En qualsevol cas, gairebé tothom coincideix en remarcar que l'oferta actual d'habitatges a Porqueres resulta insuficient per atendre la demanda existent.

Sobre **l'evolució dels preus** de venda en els propers dotze mesos a Porqueres, el parer més habitual és afirmar que es mantindran. Tan sols uns dels agents considera que es produirà un increment. Amb el lloguer, l'estabilitat dels preus també és majoritària, però amb una major presència (2 casos) de respostes que preveuen una alça de les rendes.

El balanç final, basat en considerar si tota la demanda d'habitatge a Porqueres n'acaba trobant un finalment, sigui més tard o més d'hora, resulta força revelador: quatre de les cinc respostes obtingudes convergeixen en subratllar que aquest fet només es produeix en determinades ocasions, fonamentalment per la insuficient oferta disponible. Encara que més testimonial, un agent especifica que, tant a Banyoles com a Porqueres, aquesta deficiència s'agreuja especialment en el cas del lloguer: si durant el darrer *boom* immobiliari la demanda de lloguer amb prou feines arribava al 20% del total, avui en dia s'ha invertit la balança fins a tal punt d'esdevenir majoritària.

Altres observacions que complementen el seu diagnòstic són:

- La conveniència d'iniciar algunes promocions, de venda i lloguer, adreçades a la població jove.
- La necessitat de preveure les necessitats de rehabilitació derivades pel progressiu envelliment del parc.
- La dificultat de determinar els preus dels habitatges en la conjuntura actual.
- L'existència d'un estoc encara notable d'habitatges en mans de les entitats financeres.
- L'escassa obra nova.

Conclusions

Després d'una exposició tan diversa i polièdrica, pel que fa a les metodologies emprades i als continguts abordats, convé tancar l'informe tornant a recuperar el fil argumental inicial, és a dir, contextualitzar les actuals necessitats d'habitatge de primera residència a Porqueres:

- Estrictament per motius demogràfics, vinculats a les migracions internes i externes, el creixement natural de la població i els canvis en les formes de convivència, es pot preveure que, fins el 2026, Porqueres tindrà un **saldo net comprès entre les 10 i les 16 noves llars cada any**. Aquestes noves llars farien augmentar les necessitats de primera residència.
- Els nivells d'**emancipació residencial de la població jove** de Porqueres no són molt dispars als de conjunt de Catalunya, de manera que, des de 2011, el punt de referència de la darrera operació censal, és molt probable que hagi disminuït. L'any 2011, menys del 30% de la població jove de 16 a 29 anys de Porqueres residia en un habitatge distint al la llar d'origen, fos quina fos la tinença o el tipus de llar.
- Com a punt de partida, l'any 2016 hi havia **78 persones que desitjaven un habitatge amb protecció oficial** a Porqueres, de les quals **15 estaven empadronades al municipi**. El règim de tinença més sol·licitat és primordialment el lloguer.
- Més del 90% del parc d'habitatges de Porqueres està ocupat com a primera residència. Els **habitatges buits** tenen poca repercussió: segons el consums d'aigua, podrien ser uns 49 habitatges.
- Res fa pensar que hi hagi greus mancances en l'**estat de conservació** dels edificis. Segons el Cadastre, hi hauria 57 habitatges amb una qualitat constructiva deficient, menys del 3% del total.
- Un dels desequilibris més accentuats del parc d'habitatges de Porqueres és la **mínima presència del lloguer**: tan sols el 8,7% de tots els habitatges principals serien de lloguer.
- Tenint en compte l'estreta interdependència del mercat de l'habitatge de Porqueres i Banyoles, tot sembla indicar que s'ha produït un **increment dels preus de venda** des de 2014. Pel que fa al **lloguer**, a Porqueres es formalitzen molts pocs contractes cada any i, quan ho fan, acostumen a ser per unes rendes inicials lleugerament superiors a les de Banyoles.
- Ateses les limitacions de les fonts secundàries, ha estat necessari dissenyar i realitzar tres enquestes específiques: una al conjunt de les llars; una altra a les persones joves i una tercera als agents de la propietat immobiliària.
- Els resultats de **l'enquesta genèrica a les llars** malgrat les dues onades que s'han executat, s'han d'interpretar amb molta cautela, ja que s'han retornat omplerts menys de 90 qüestionaris. Tanmateix, gairebé totes les llars que han participat a l'enquesta declaren que, com a mínim, pateixen problemes en els **aïllaments o l'estat de conservació** dels habitatges on viuen actualment. En segon terme, s'esmenten les mancances lligades **l'accessibilitat física** (per la manca d'ascensor o la poca adequació a les persones amb mobilitat reduïda).
- Un **20,5% de les llars de Porqueres afirma tenir previst canviar d'habitatge** a curt termini i, en principi, ho volen aconseguir sense haver de desplaçar-se fora del municipi.
- De **l'enquesta a la població jove** (16-35 anys) amb una mostra més abundant (115) se'n pot extreure que, com podia aventurar-se de bell antuvi, constitueixen un dels col·lectius amb les expectatives de canvi residencial més elevades. Actualment la meitat de la població en aquesta franja d'edat (49,4%) viu en un habitatge autònom i distint al de la llar d'origen.

- Per bé que el col·lectiu de persones joves que expressa haver previst canviar d'habitatge a curt o mitjà termini és el de les persones que conviuen encara amb els seus pares i/o mares (38,7% del total), tampoc és menyspreable que una de cada quatre persones joves ja emancipades expressen igualment aquesta desig de mobilitat residencial.
- Quan es demana per la tipologia del nou habitatge, el **lloguer** és el règim més predominant i **Porqueres** la ubicació més desitjada en primera opció.
- El fet que per encarar les despeses que implica assumir el cost del nou habitatge d'entrada es reconegui que caldrà el **suport econòmic de la parella o d'altres familiars**, és un reflex immediat del robust obstacle que suposen els preus de l'habitatge en el mercat lliure.
- El pas de les necessitats d'habitatge, més o menys estimables a nivell quantitatiu mitjançant l'explotació de fonts secundàries o entrevistes personals, a la demanda d'habitatge efectiva no és ni immediat ni complet. No totes les persones o llars que, objectivament, podrien necessitar un habitatge, exterioritzen llurs necessitats acudint al mercat lliure o formalitzant, si s'escau, una sol·licitud al Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial. Ara per ara, una de les poques alternatives més fiables per determinar la demanda d'habitatges consisteix en interrogar directament als agents intermediaris. Per aquest motiu, la tercera de la enquestes previstes anà dirigida als Agents de la Propietat Immobiliària que operen a Porqueres. Dels set operadors seleccionats i consensuats prèviament amb el consistori, cinc acceptaren la invitació per a contestar el qüestionari dissenyat expressament.
- La majoria dels APIs entrevistades comparteixen el parer que **la demanda d'habitatge de primera residència a Porqueres està augmentant**, per bé que l'origen d'aquesta demanda prové, a parts iguals, de Porqueres i Banyoles.
- Pedreres és el nucli de població amb major demanda.
- A diferència de les persones joves o les persones que sol·liciten un habitatge protegit, el lloguer no és la modalitat de tinença hegemònica: hi ha tantes demandes de lloguer com d'habitatges de compra.
- La demanda d'habitatge que canalitzen els APIs està relacionada, amb bona mesura, amb la **millora de l'habitatge actual**. Les peticions de persones joves que volen abandonar l'habitatge familiar per primera vegada són més escasses.
- Els APIs consideren que, durant el proper any, els preus de venda dels habitatges es mantindran estables. Amb el lloguer, hi ha menys consens, ja que també s'esmenta la possibilitat de noves alces en les rendes.
- Finalment, avaluant el mercat de l'habitatge de Porqueres, els APIs assenyalen que una de les seves principals especificitats és el predomini de les construccions unifamiliars i que no tota la demanda rebuda acaba trobant una sortida dins el mercat.

Annex I. Components del creixement demogràfic a Porqueres. 2004-2015

	Saldo migratori interior						
	Altres municipis de la comarca	Resta de la província	Resta de Catalunya	Resta d'Espanya	TOTAL	Saldo migratori exterior	Creixement natural
2004	83	35	3	-1	120	sense dades	6
2005	56	32	8	-3	93	10	7
2006	-7	-11	16	3	1	22	35
2007	38	3	14	4	59	39	22
2008	-17	-2	2	10	-7	27	24
2009	5	0	1	-11	-5	3	24
2010	-20	4	1	6	-9	1	42
2011	16	15	6	1	38	3	13
2012	5	7	-2	3	13	0	10
2013	17	-3	2	-9	7	4	15
2014	6	10	0	-13	3	-8	-4
2015	-12	7	4	-4	-5	14	9
TOTAL 2008-2015	**0**	**38**	**14**	**-17**	**35**	**44**	**133**

Font: elaboració pròpia a partir de les dades de l'Institut d'Estadística de Catalunya.

Annex II. Punts de subministrament d'aigua amb un consum inferior a 5 metres cúbics anuals a Porqueres. 2016

ADREÇA	REFERÈNCIA CATASTRAL
AFORES-CASELLAS DAVALL PARC.21 -	8460440DG7686S0001XA
AFORES-USALL S/N CN.GUILANA -	17146A008001150000UW
AFORES-USALL S/N CN.DAVALL -	17146A008001250000UL
AFORES-MIANEGUES 4 -	000012200DG76D0001AB
PLA DE L'ESTANY 22 -	9420705DG7692S0001XH
PLA DE L'ESTANY S/N HIPICA -	17146A003000040000US
SANT LLOP 2 PR.ROIG -	9418102DG7691N0001XF
AFORES-VEINAT D'EN XIRGAS S.N. -	000013400DG76D0001MB
CTRA. CIRCUMVAL.LACIO DE L'ESTANY S.N.	000014800DG76D0001UB
MERÇE RODOREDA 16 -	1213305DG8611S0001DW
DE LES PEDRERES 13 -	1415508DG8611N0001LJ
CARRERES CANDI 60 -	1316115DG8611N0001YJ
LLEBEIG 6 -	1619706DG8611N0001DJ
JOVENTUT 11 -	1717609DG8611N0001KJ
SANT ANDREU 34 -	1819803DG8611N0001BJ
PILAR MORET 1 -	1918204DG8611N0012MW
PILAR MORET 1 1R-2A	1918204DG8611N0014WR
CANIGO 28 1R-B	1819505DG8611N0008PQ
SANT ANDREU 33 BX-	1819502DG8611N0001XJ
SANT ANDREU 35 2-3	1819501DG8611N0007LM
SANT ANDREU 43 A 3-1	2020517DG8622S0007LY
SANT ANDREU 43 A 1-2	2020517DG8622S0005JR
SANT ANDREU 46 BX-	1918701DG8611N0001IJ
SANT ANDREU 50 -	1918703DG8611N0001EJ
SANT ANDREU 48 -	1918702DG8611N0001JJ
SANT ANDREU 26 -	1819807DG8611N0001PJ
RBLA. XAVIER CUGAT 18 -	0418208DG8601N0001OD
CTRA. DE CAMOS 22 B 1-1	0716704DG8601N0009DZ
PTGE. SANT JOAN S.N. -	0816711DG8601N0001PD
JOAN MARAGALL 32 -	1116815DG8611N0001RJ
JOAN MARAGALL 2 -	0816718DG8601N0001RD
MARIA BENLLIURE 13 -	0814621DG8601S0001DZ
MARIA BENLLIURE 49 2-E	1114303DG8611S0004AT

ADREÇA	REFERÈNCIA CATASTRAL
NOSTRA SRA. DE MONTSERRAT 12 BX-	1315116DG8611N0001PJ
NOSTRA SRA. DE MONTSERRAT 14 2-4	1315117DG8611N0010WM
MN. RAMON AVELLANA 25 -	1716501DG8611N0001YJ
ESTACIO 60 -OBRES- -	1713505DG8611S0001RW
AUSIAS MARCH 35 -	1917110DG8611N0001PJ
MN. RAMON AVELLANA 1 -	1918701DG8611N0001IJ
RBLA. LLIBERTAT 40 2N-1	1917106DG8611N0005TZ
FOLCH I TORRES 7 -	2015905DG8621N0001UZ
SANT ANDREU 84 -	2116419DG8621N0001FZ
RIERA BERTRAN 14-16 -	2113613DG8621S0001XY
AMADEU VIVES 1 -	2314601DG8621S0001XY
CTRA. DE CORTS 9 -	2414909DG8621S0001YY
SANT PERE DE RODA 2 A -	2414908DG8621S0001BY
SANT PERE DE RODA 6 C 1R-D	2414906DG8621S0004TO
SANT PERE DE RODA 6 BXS.-	2414906DG8621S0013AG
SANT PERE DE RODA 6 C 3-C	2414906DG8621S0010IS

Font: Ajuntament de Porqueres i elaboració pròpia.

Annex III. Habitatges donats d'alta en el Registre d'habitatges buits i d'habitatges ocupats sense títol habilitant a Porqueres. 2016

SITUACIÓ DE L'HABITATGE	NOMBRE D'HABITATGES
Buits amb condicions d'habitabilitat	1
Buit pendent de rehabilitar	2
Ocupat amb títol habilitant	0
Ocupat sense títol habilitant amb consentiment	0
Ocupat sense títol habilitant sense consentiment	0
No hi consta / sense dades	5
TOTAL	**8**

Font: Agència de l'Habitatge de Catalunya.

Annex IV. Parcel·les cadastrals on hi ha habitatges amb qualitats de construcció compreses entre 7 i 9 a Porqueres. 2016

TIPUS VIA	NOM CARRER	PARCEL.LA	NUM	ANTIGUITAT	ANTIGUITAT EFECTIVA	QUALITAT	NOMBRE HABITATGES
DS	PORQUERES1 CIRCUMVAL·LACI	000006300DG76D	0015	1900	1920	7	2
DS	MAS MATELLA	000006900DG76D	0000	1900	1900	7	2
DS	MIANIGUES PARATGE	000007100DG76D	0005	1900	1900	7	1
DS	PORQUERES2 PARATGE	000010600DG76D	0043	1900	1900	7	2
DS	PORQUERES2 MIERES	000013100DG76D	0009	1900	1900	7	1
DS	PORQUERES2 MIERES	000014200DG76D	0004	1950	1950	7	1
DS	PARATGE PORQUERES 1	000020200DG76D	0004	1900	1900	7	1
DS	PUJARNOL PARATGE	000022800DG76D	0002	1900	1900	7	1
CL	MARE DE DEU DE MONTSERRAT	1316106DG8611N	0023	1973	1973	7	1
DS	MATA NUCLI EL SILET	17146A00100091	0013	1970	1970	7	2
DS	MATA NUCLI EL SILET	17146A00100096	0015	1900	1950	7	2
DS	PARATGE DE MATA	17146A00100130	0005	1975	1975	8	1
DS	EL MOLI-MATA	17146A00100131	0000	1900	1900	7	2
DS	EL MOLI-MATA	17146A00100132	0000	1900	1900	7	2
DS	EL MOLI-MATA	17146A00100133	0000	1940	1940	8	1
DS	MIANIGUES PUJADA	17146A00300033	0006	1969	1989	7	1
DS	MIANIGUES PUJADA	17146A00300036	0003	1977	1977	7	1
DS	AFORES	17146A00400008	0000	2008	1983	7	1
DS	AFORES	17146A00400008	0000	2008	1991	7	1
DS	AFORES	17146A00400008	0000	2008	2008	7	1
DS	PORQUERES2 PARATGE	17146A00400036	0041	1900	1942	7	1
DS	PORQUERES2 PARATGE	17146A00400065	0089	0	1900	8	2
CR	PUJARNOL	17146A00400169	0008	1900	1900	7	2
DS	PORQUERES2 PARATGE	17146A00500012	0000	1900	1900	9	2
DS	PORQUERES1 MIERES	17146A00600001	0014	1900	1900	8	2

TIPUS VIA	NOM CARRER	PARCEL.LA	NUM	ANTIGUITAT	ANTIGUITAT EFECTIVA	QUALITAT	NOMBRE HABITATGES
DS	PORQUERES1 GIRONA-RIPOLL	17146A00600043	0001	1900	1912	7	2
DS	PORQUERES2 PARATGE	17146A00600136	0000	1960	1913	7	2
DS	USALL	17146A00700020	0055	1800	1800	7	4
DS	USALL	17146A00700080	0026	1900	1900	7	2
DS	USALL	17146A00800023	0000	2006	2006	7	1
DS	USALL	17146A00800115	0008	1900	1952	7	1
DS	USALL	17146A00800118	0011	1900	1955	7	2
CL	JOSEP MARIA SERT	1816507DG8611N	0003	1999	2010	7	1
CL	JOSEP MARIA SERT	1816508DG8611N	0001	1999	2010	7	1
CL	DEL TREBALL	2516601DG8621N	0020	1900	1900	8	1
CL	BANYOLES PARK	8113816DG7681S	0070	2006	2006	8	1
CL	BANYOLES PARK	8211260DG7681S	0263	1999	1999	7	1
CL	SANT LLOP	9417402DG7691N	0001	1980	1980	7	2

Font: elaboració pròpia a partir de les microdades de la Direcció General del Cadastre (gener de 2016).

Índex de taules, gràfics i mapes

TAULA 1. PROJECCIONS DE POBLACIÓ I LLARS A PORQUERES. 2016-2026....4
GRÀFIC 1. TAXA D'EMANCIPACIÓ RESIDENCIAL DE LES PERSONES JOVES....6
A PORQUERES I CATALUNYA. 2011 6
GRÀFIC 2. MUNICIPI D'EMPADRONAMENT DE LES PERSONES QUE SOL·LICITEN UN HABITATGE AMB PROTECCIÓ OFICIAL A PORQUERES. 2016....8
TAULA 2. CARACTERÍSTIQUES DE LES SOL·LICITUDS INSCRITES EN EL REGISTRE DE SOL·LICITANTS D'HABITATGES AMB PROTECCIÓ OFICIAL DE PORQUERES. 2016 9
GRÀFIC 3. EVOLUCIÓ COMPARADA DE LES COMPRAVENDES D'HABITATGES A PORQUERES I BANYOLES I DELS PREUS MITJANS DE VENDA DELS HABITATGES A BANYOLES. 2004-2016* 12
TAULA 3. CONTRACTES DE LLOGUER I PREUS DE LLOGUER DELS HABITATGES....13
A PORQUERES I BANYOLES. 2008-2016....13
TAULA 4. IMPORT COMPARAT ENTRE LA COMPRA I EL LLOGUER D'UN HABITATGE LLIURE A PORQUERES. 2016....13
TAULA 5. COST D'ACCÉS AL MERCAT LLIURE DE L'HABITATGE A PORQUERES SEGONS EL NIVELL D'INGRESSOS INDIVIDUALS. 2016 14
GRÀFIC 4. HABITATGES PRINCIPALS A PORQUERES I BANYOLES. 2011 15
GRÀFIC 5. HABITATGES PRINCIPALS A PORQUERES I BANYOLES 16
SEGONS EL RÈGIM DE TINENÇA. 2011....16
TAULA 6. QUALITAT CONSTRUCTIVA DELS HABITATGES DE PORQUERES SEGONS L'ANY DE CONSTRUCCIÓ DE L'IMMOBLE AL QUE PERTANYEN. 2016 17
GRÀFIC 6. HABITATGES PRINCIPALS DE TRES O MÉS PLANTES 18
SENSE INSTAL·LACIÓ D'ASCENSOR. 2011 18
TAULA 7. COMPARACIÓ ENTRE LA MIDA TEÒRICA I LA MOSTRA 19
REAL DEL QÜESTIONARI A LES LLARS 19
GRÀFIC 7. NUCLI DE RESIDÈNCIA DE LES LLARS....20
QUE HAN RESPOST EL QÜESTIONARI....20
GRÀFIC 8. ANYS DE RESIDÈNCIA A L'HABITATGE....21
GRÀFIC 9. NOMBRE DE PROBLEMÀTIQUES EXPRESSADES....22
EN LES CONDICONS DE L'HABITATGE ACTUAL....22
TAULA 8. DISTRIBUCIÓ PER TRAMS D'EDAT....23
DE LA MOSTRA OBTINGUDA EN L'ENQUESTA A PERSONES JOVES 23
GRÀFIC 10. NIVELL FINALITZAT D'ESTUDIS DE LA POBLACIÓ ENQUESTADA 24
GRÀFIC 11. TIPUS DE LLAR DE LES PERSONES ENQUESTADES....24
GRÀFIC 12. SITUACIÓ LABORAL DE LES PERSONES JOVES ENQUESTADES 25
GRÀFIC 13. PREVISIONS DE CANVI D'HABITATGE DURANT EL PROPER ANY....25
GRÀFIC 14. PERSONES JOVES QUE VOLEN CANVIAR D'HABITATGE 26
SEGONS LA SEVA SITUACIÓ D'EMANCIPACIÓ DOMICILIÀRIA 26
GRÀFIC 15. MOTIUS DEL CANVI DECLARAT D'HABITATGE 26
GRÀFIC 16. TIPUS DE PERSONES I LLARS 27
AMB LES QUE ES VOL CANVIAR D'HABITATGE 27
GRÀFIC 17. RÈGIM DE TINENÇA DESITJAT....27
DELS HABITATGES ALS QUALS ES VOL ANAR A VIURE 27
GRÀFIC 18. SUPERFÍCIE DESITJADA....28

DELS HABITATGES ALS QUALS ES VOL ANAR A VIURE 28
GRÀFIC 19. NOMBRE DESITJAT D'HABITACIONS....28
DELS HABITATGES ALS QUALS ES VOL ANAR A VIURE 28
GRÀFIC 20. LLOC DESITJAT DE RESIDÈNCIA DE LES PERSONES JOVES 29
AMB PREVISIÓ DE CANVI D'HABITATGE....29
TAULA 9. RAONS PRINCIPALS QUE CONFIGUREN 29
LA LOCALITZACIÓ DE L'HABITATGE....29
TAULA 10. PRINCIPALS REQUISITS QUE HAURIEN DE TENIR ELS HABITATGES 30
GRÀFIC 21. EUROS AL MES QUE ES PODRIN DESTINAR A PAGAR EL LLOGUER O LA HIPOTECA D'UN HABITATGE 31
GRÀFIC 22. NECESSITAT DE SUPORT ECONÒMIC D'ALTRES PERSONES 31
PER TAL DE CANVIAR D'HABITATGE....31
GRÀFIC 23. OPINIÓ EXPRESSADA SOBRE LA SITUACIÓ DE LES PERSONES JOVES 32
A PORQUERES....32
GRÀFICS 24 I 25. ESTAT ACTUAL DE LA DEMANDA D'HABITATGE A PORQUERES....34
GRÀFIC 26. ORIGEN DE LA DEMANDA DE PRIMERA RESIDÈNCIA A PORQUERES 34
GRÀFIC 27. NUCLIS ON ES CERCA MÉS HABITATGE....35
GRÀFIC 28. REQUISITS SOBRE LA LOCALITZACIÓ DE L'HABITATGE....35
GRÀFIC 29. RÈGIM DE TINENÇA 36
DELS HABITATGES DE PRIMERA RESIDÈNCIA DEMANDATS A PORQUERES....36
GRÀFIC 30. TIPUS DE CONSTRUCCIÓ....36
DELS HABITATGES DE PRIMERA RESIDÈNCIA DEMANDATS A PORQUERES....36
GRÀFIC 31. TIPOLOGIA DELS HABITATGES 37
DELS HABITATGES DE PRIMERA RESIDÈNCIA DEMANDATS A PORQUERES....37
GRÀFIC 32. SUPERFÍCIE ÚTIL 37
DELS HABITATGES DE PRIMERA RESIDÈNCIA DEMANDATS A PORQUERES....37
GRÀFIC 33. NOMBRE D'HABITACIONS 38
DELS HABITATGES DE PRIMERA RESIDÈNCIA DEMANDATS A PORQUERES....38
GRÀFIC 34. EQUIPAMENTS I SERVEIS....38
DELS HABITATGES DE PRIMERA RESIDÈNCIA DEMANDATS A PORQUERES....38
GRÀFIC 35. TIPUS DE LLAR DE LES PERSONES....39
QUE CERQUEN HABITATGES DE PRIMERA RESIDÈNCIA A PORQUERES....39
GRÀFIC 36. MOTIUS PELS QUALS ES....40
CERQUEN HABITATGES DE PRIMERA RESIDÈNCIA A PORQUERES....40
GRÀFIC 37. NIVELL D'INGRESSOS NETS....40
DE LA DEMANDA DE PRIMERA RESIDÈNCIA A PORQUERES 40